

ΕPSILON 360°



**RAPPORT
ANNUEL
2021**

ΕPSILON
CAPITAL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : Quai des Chartrons, Hangar 15, 33300 Bordeaux
RCS Bordeaux n° 904 400 728
VISA AMF n°21-17 en date du 19 novembre 2021



SOMMAIRE

1

Le mot du
Président

2

La SCPI
Epsilon 360°

3

Rapport de la
Société de
Gestion

12

Compléments
d'informations

15

Rapport spécial de
la Société de
Gestion

16

Rapport du
Conseil de
Surveillance

18

Rapport du
Commissaire
aux Comptes

27

Comptes
annuels

36

Ordre du jour de
l'Assemblée
Générale

QUELQUES MOTS DU PRÉSIDENT

C'est avec un immense plaisir que nous publions le 1er Rapport Annuel de votre SCPI Epsilon 360°.

Dans un marché de l'investissement immobilier devenu ultra-concurrentiel, notre spécialisation assumée et singulière sur les actifs de petite taille (« small caps ») nous permet de déployer une stratégie d'investissement opportuniste et très sélective. Notre segment de marché offre en effet de très nombreuses opportunités d'investissement, en France, et traités très majoritairement en gré à gré, échappant ainsi aux processus d'enchères qui structurent en général le marché des acteurs institutionnels. Cela se traduit dès à présent de manière très concrète puisque la valeur d'expertise du patrimoine actuel (dix actifs) ressort près de 7% au-dessus de son prix d'acquisition, permettant d'ores et déjà de compenser la majeure partie des frais d'acquisition sur ces opérations.

La poursuite de cette stratégie, et surtout son maintien dans la durée, est rendue possible par notre modèle de « boutique » de gestion indépendante, qui ne repose pas sur une logique de volume et qui nous permet ainsi de viser durablement des niveaux de collecte raisonnables et cohérents avec notre stratégie d'investissement. Cet aspect mérite d'être souligné car l'adéquation entre les niveaux de collecte et la capacité de déploiement est un facteur de plus en plus déterminant pour délivrer de la performance sur le long terme.

Le patrimoine actuel accueille d'ores et déjà vingt locataires, avec près de la moitié des loyers provenant de la distribution alimentaire et l'essentiel du patrimoine étant loué à des enseignes nationales solides. Nous estimons que cela est de nature à pérenniser la résilience des flux locatifs de votre SCPI.

Les revenus locatifs générés par ce patrimoine ont permis le lancement des distributions mensuelles depuis le mois de mars à hauteur de 1,26€ par part en jouissance. Le taux de distribution prévisionnel s'établit ainsi pour 2022 (en année pleine) à 6,05%, largement au-dessus de notre objectif à long terme de 5,5%.



Conformément à nos communications précédentes, nous visons la labellisation ISR de votre SCPI d'ici la fin du 1er semestre, avec une approche simple et pragmatique, consistant à intégrer dans une démarche ISR une catégorie d'actifs généralement exclue des politiques ESG compte tenu notamment de leur taille.

Enfin, après avis positif de votre Conseil de Surveillance, afin d'améliorer encore l'attractivité d'Epsilon 360°, il nous est paru judicieux de proposer à l'Assemblée Générale de diminuer la commission de souscription de 8% à 5%, ce qui permettrait mécaniquement d'augmenter la valeur de retrait pour tous les investisseurs, existants comme nouveaux. En contrepartie, afin de neutraliser l'impact financier pour la société de gestion, il est proposé d'augmenter la commission d'investissement dans les mêmes proportions (de 2% à 5%). Au global, ce rééquilibrage serait donc sans impact sur les frais perçus par la société de gestion.

Vous êtes déjà plus de 200 associés à avoir choisi de nous faire confiance. Nous vous en remercions et vous assurons de notre engagement sans faille pour poursuivre de manière prudente et responsable la gestion de votre épargne.

A handwritten signature in black ink that reads "András Boros". The signature is written in a cursive, flowing style.

PRÉSIDENT D'EPSILON CAPITAL

LA SCPI EPSILON 360°

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	Quai des Chartrons, Hangar 15, 33300 BORDEAUX
Date de création	20 octobre 2021
Numéro d'immatriculation	904 400 728 R.C.S. Bordeaux
Visa AMF	N°21-17 du 19 novembre 2021
Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statutaire	90 000 000 €

La SCPI EPSILON 360° est une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants, R. 214-130 du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents.

SOCIETE DE GESTION

Epsilon Capital, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 500.000 €, 899 955 686 R.C.S. BORDEAUX, dont le siège social est Quai des Chartons, Hangar 15, 33300 Bordeaux.

Epsilon Capital a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 1er septembre 2021 sous le numéro GP- 202165.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Michel Lefrançois (Président), M. Guilhem Battarel, M. Philippe Blanc, M. Tristan Le Scouezec, Mme Alice Teulieres, Black Five, CARPA SUD OUEST, DLCM Finances, Gourdon Frères, Nouvelle Bouture, SCI Kakuteij, SARL Salzedo.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

MAZARS - 61 rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy Les Moulineaux

DEPOSITAIRE

ODDO BHF, 12 Boulevard de La Madeleine - 75009 PARIS

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2021

L'année 2021 (exercice d'une durée exceptionnelle de 3 mois) a été marquée par la création de la société en octobre et l'obtention du Visa n°21-17 par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 19 novembre. Dans ce cadre, 54 867 parts ont été souscrites par les associés fondateurs de la SCPI représentant un montant total de 12 619 410 €.

Fort de cette création, la SCPI a procédé à l'acquisition de 4 actifs en décembre 2021 pour un montant acte en main de 12,9 m€.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2022

Six autres acquisitions ont été réalisées depuis le 1er janvier 2022.

Les nouveaux capitaux que la SCPI EPSILON 360° recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront par la suite de poursuivre ses acquisitions.

Les actifs immobiliers recherchés sont, conformément à sa politique d'investissement, tous types d'actifs immobiliers (commerces, logistiques, locaux d'activité, santés, services, hôtellerie, résidentiel) de taille inférieure à 10 millions d'euros et situés dans les grandes métropoles françaises mais aussi dans des villes secondaires.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'exercice 2021, 71 608 parts ont été souscrites :

Souscriptions de la période en €	16 484 370 €
Nombre de parts souscrites sur la période	71 608
Montant nominal	13 426 500 €
Prime d'émission	3 057 870 €
Nombre de retraits sur la période	0
Nombre de parts en attente de retrait	0

Pour rappel, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 90 000 000 €, divisé en 480 000 parts d'une valeur nominale unitaire de 187,50 €.

EVOLUTION DU PATRIMOINE – ACQUISITIONS DE L'EXERCICE



CRÈCHE

89 Rue de la Pelouse de Douet, 33000 Bordeaux

Situé en plein cœur du quartier Saint Augustin à Bordeaux, à proximité immédiate de l'hôpital Pellegrin, cet ancien restaurant a été entièrement restructuré en 2020 par le Groupe Babilou pour être désormais exploité sous forme de crèche.

 09/12/2021

 1,0 M€

 286 m²

 Groupe Babilou



COMMERCE ALIMENTAIRE

161 Rue Emile Zola, 62950 Noyelles-Godault

L'actif est situé en lisière du centre commercial Aushopping de Noyelles, l'un des plus importants centres commerciaux en France.

Anciennement occupé par l'enseigne Stokomani, il a été repris par le groupe Carrefour en 2019 qui y a réalisé d'importants travaux, tant intérieurs qu'extérieurs.

 14/12/2021

 3,6 M€

 2 361 m²

 Carrefour



COMMERCE ALIMENTAIRES & DISCOUNTS

22 Rue de la Ville Biaï, 35780 La Richardais

Situé aux portes de Dinard, la zone de la Richardais accueille plusieurs enseignes nationales, notamment alimentaires (Lidl, Biocoop...). L'actif a été entièrement restructuré par Grand Frais en 2018.

 27/12/2021

 6,5 M€

 3 529 m²

 Grand Frais, Max Plus, Marie Blachère



COMMERCE ESSENTIEL

339 Avenue du Bois au Coq, 76620 Le Havre

Cet actif indépendant a été entièrement restructuré par Action en 2015 puis a fait l'objet de nouveaux aménagements en 2019. Situé dans un quartier mixte, il est situé au pied du tram et jouit d'une très forte visibilité.

 29/12/2021

 2,0 M€

 1 593 m²

 Action, L&D Lavage

EVOLUTION DU PATRIMOINE – ACQUISITIONS REALISEES APRES LA CLÔTURE



COMMERCE

78 Rue Gustave Couturier, 76400 Fécamp

Situé sur un axe pénétrant de Fécamp, cet actif indépendant disposant de nombreuses places de stationnement a été entièrement restructuré en 2020 pour y accueillir 4 enseignes nationales proposant des services de proximité (boulangerie, fruits & légumes, optique, funéraire).

-  24/01/2022
-  2,7 M€
-  1 609 m²
-  Marie Blachère, Mangeons Frais, Général d'Optique*, Funecap



COMMERCE

24 Rue Daniel Trudaine, 56600 Lanester

L'actif est composé de deux cellules mitoyennes construites en 2019. Il se situe dans la principale zone commerciale de Lorient et bénéficie d'une forte visibilité sur un axe passant ainsi que d'un stationnement aisé.

-  02/02/2022
-  1,8 M€
-  910 m²
-  Tom&Co*, Oriance



ACTIVITÉS & BUREAUX

380 Rue Gustave Eiffel, 69330 Meyzieu

Cet actif mixte indépendant construit en 2009 se situe à Meyzieu, dans l'une des principales zones d'activités de la métropole lyonnaise. L'actif comporte des surfaces de bureaux, une zone d'entreposage et de stockage. Il accueille le siège régional du groupe Atalian, l'un des leaders mondiaux du « facility management ».

-  03/02/2022
-  2,5 M€
-  2 369 m²
-  Atalian



DRIVE PIÉTON

66 Rue Guy Moquet, 75017 Paris

L'actif est situé dans le 17ème à Paris, au sein d'un quartier très commerçant. Le local ainsi que la façade vont être entièrement refaits à neuf par Auchan qui y installe un drive piéton.

-  09/02/2022
-  1,3 M€
-  81 m²
-  Auchan

EVOLUTION DU PATRIMOINE – ACQUISITIONS REALISEES APRES LA CLÔTURE



COMMERCE ALIMENTAIRE

11 rue de l'Aunette, 77700 Bailly-Romainvilliers

Ce local commercial se situe au pied d'un immeuble résidentiel construit en 2019 par le promoteur Icade dans le cadre du développement de la ZAC de Romainvilliers. Il a été pris à bail et aménagé par le groupe La Vie Claire à sa livraison.

 18/02/2022

 0,8 M€

 279 m²

 La Vie Claire



ACTIVITÉS & BUREAUX

24 Rue Daniel Trudaine, 56600 Lanester

Cet actif neuf mixte (activités/laboratoire/bureaux) est construit « clés en mains » pour le compte de la société Auréa Agrosiences dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes. Il se situe au sein de la zone d'activités de Pessac Bersol, dans l'agglomération bordelaise, zone mixte constitué de bureaux et de locaux d'activités.

 28/02/2022

 2,5 M€

 833 m²

 Auréa Agrosiences

EVOLUTION DU PATRIMOINE – ARBITRAGE DE L'EXERCICE

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice

GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturés et encaissés

La SCPI EPSILON 360° a perçu un montant total de loyers de 19 499 €. Au 31 décembre 2021, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI était de 100%.

Vacance du patrimoine et taux d'occupation physique

Le taux d'occupation physique de la SCPI EPSILON 360° au 31 décembre 2021, correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de 100%.

Le taux d'occupation financier s'élevait également à 100% au 31 décembre 2021.

Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période.

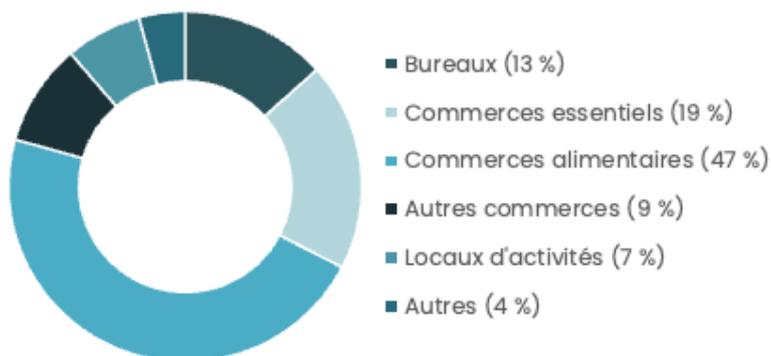
Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

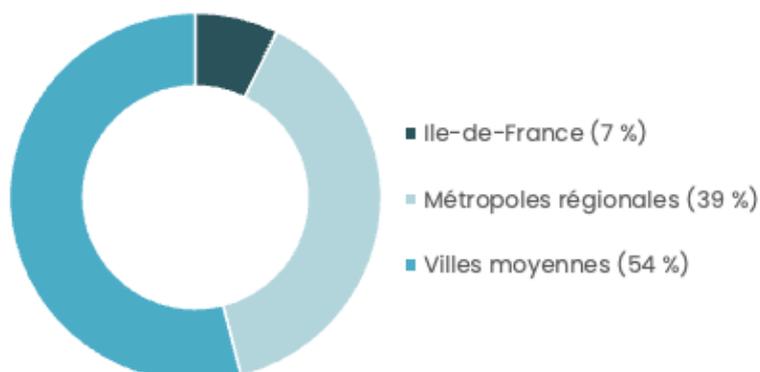
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de la SCPI est intégralement situé en France et répartis comme suit (en % des loyers) :

Répartition typologique



Répartition géographique



EXPERTISES

La société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation nommé lors de l'Assemblée Générale constitutive du 6 octobre 2021, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI EPSILON 360° au 31 décembre 2021 ressort à 12 520 000 € hors droits.

ENDETTEMENT

La SCPI EPSILON 360° est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers pour financer une partie de ses investissements, soit un niveau de levier maximal de 1,67, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 6 octobre 2021, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

En toute circonstance, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, 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 les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Durant l'année 2021, la SCPI EPSILON 360° a souscrit à trois emprunts bancaires pour un montant total de de 2,41 millions d'euros pour l'acquisition des actifs présentés ci-avant. Le Ratio Dettes et autres Engagements correspondant à la formule (Dettes + engagements immobiliers) / Actif Brut, s'établit à 15,59% au 31 décembre 2021.

VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2021

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur comptable (en €)	31/12/2021
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	12 025 000 €.
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 430 111 €.
Valeur comptable	15 455 111 €.
Valeur comptable par part	215,83 €.

Valeur de réalisation

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur de réalisation (en €)	31/12/2021
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	12 520 000 €.
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 430 111 €.
Valeur de réalisation	15 950 111 €.
Valeur de réalisation par part	222,74 €.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

Valeur de reconstitution (en €)	31/12/2021
Valeur de réalisation	15 950 111 €.
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	838 278 €.
Commission de souscription	1 459 860 €.
Valeur de reconstitution	18 248 249 €.
Valeur de reconstitution par part	254,84 €.

Prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé à 250 €. Il comprend la valeur nominale des parts pour 187,50 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant de 62,50 € à la date du présent rapport.

Valeur de retrait

La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription, soit 230 € à la date du présent rapport.

PERFORMANCE

Au titre de l'exercice 2021, la SCPI EPSILON 360° n'a procédé à aucune distribution.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DU DERNIER EXERCICE

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 0,06 € au 31 décembre 2021

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	En € / part	En % des revenus
REVENUS		
Recettes locatives brutes et produits divers	0,36 €	100%
Produits financiers liés aux participations	- €	0%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	- €	0%
TOTAL DES REVENUS	0,36 €	100%
CHARGES		
Commission de gestion	- €	
Autres frais de gestion	0,22 €	
Charges locatives non récupérées	0,04 €	
Charges financières	0,03 €	
Sous-total CHARGES EXTERNES	0,30 €	75%
Amortissement net	- €	
Provisions nettes	- €	
Sous-total CHARGES INTERNES	- €	8%
TOTAL DES CHARGES	0,30 €	83%
RESULTAT COURANT	0,06 €	17%
dont :		
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	- €	0%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	- €	0%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,06 €	17%

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Les rémunérations versées par la SCPI EPSILON 360° à la société de gestion Epsilon Capital sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts de la société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générale du 6 octobre 2021 et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

Frais supportés en €	31/12/2021
Commission de souscription	13 949 €
Commission de gestion	- €
Commission d'acquisition ou de cession	244 200 €
Rémunérations de la société de gestion	258 149 €
Autres frais d'acquisitions et de cessions	791 502 €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	791 502 €
Honoraires de commissaires aux comptes	5 800 €
Autres honoraires	11 846 €
Autres frais	167 €
Frais généraux	17 813 €
Total des frais	1 067 464 €

Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont, le cas échéant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et cessions hors commissions perçues par la société de gestion. Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, ces frais sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais généraux incluent principalement :

- les honoraires du Commissaire 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 intérêts prélevés par Banque Palatine au titre de la garantie bancaire.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ ET LE PRÉSENT RAPPORT

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a acquis 6 actifs présentés au paragraphe 4 du présent rapport de gestion.

Par ailleurs, les associés, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 janvier 2022, ont approuvé la proposition de la Société de Gestion visant à modifier le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de 16 125 000 € à 90 000 000 € et de modifier en conséquence l'article VII des statuts de la SCPI.

La Société de Gestion a également modifié la Note d'Information en ce sens.

COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, ayant introduit les articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI EPSILON 360° à la clôture du dernier exercice.

	Article D. 441 L.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 L.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées												
Montant total des factures concernées TTC (préciser : HT ou TTC)		275 358	5 061	0	0	280 419						-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC (préciser : HT ou TTC)		30,13%	0,55%	0,00%	0,00%	30,68%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser : HT ou TTC)								0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues			0						0			
Montant total des factures exclues (préciser : HT ou TTC)			0						0			
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiements contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiements contractuellement convenus avec chaque client.					

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 3 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel	3 ETP	11 168,08	4 500,00	15 668,08

Politique et pratiques de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'Epsilon Capital est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM).

La politique de rémunération a pour objectif de promouvoir une gestion saine et efficace du risque en n'encourageant pas une prise de risque incompatible avec les prospectus/statuts ou autres documents constitutifs des fonds gérés et avec l'intérêt des clients à qui Epsilon Capital fournit un service d'investissement. La politique de rémunération d'Epsilon Capital est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société de Gestion, des fonds et des clients, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Epsilon Capital a réalisé une évaluation de son personnel et a ainsi déterminé quels sont les collaborateurs ciblés par la Politique. Il a été décidé que les collaborateurs qui n'ont pas un impact significatif sur le profil de risque de la Société de Gestion ou des fonds gérés ne sont pas visés.

Sont donc considérés comme personnel identifié le Président et le Directeur Général.

La Société de Gestion peut accorder à ses collaborateurs deux types de rémunérations :

- Une rémunération fixe qui correspond au paiement du salaire du collaborateur quel que soit le niveau de performance réalisé par ce dernier ;
- Une rémunération variable qui correspond quant à elle au paiement et avantage supplémentaires attribués à un salarié en fonction de la performance qu'il a réalisé dans le cadre de ses fonctions.

La Société de Gestion ne pourra verser à un collaborateur de rémunération variable excédant le plus haut montant de 30 % de la rémunération fixe. Epsilon Capital a choisi de plafonner les rémunérations variables des preneurs de risques à individuellement 200 000 euros brut.

L'attribution d'une rémunération variable devra être motivée et fondée sur les performances réalisées par le collaborateur.

PROFIL DE RISQUE

Il est rappelé que les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 10 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

Facteurs de risques :

- Risque de perte en capital ;
- Absence de garantie de revenus ;
- Durée de placement recommandée de 8 ans ;
- Frais de gestion annuels supportés ;
- Liquidité non garantie ;
- 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.

Pour plus d'informations sur les risques, se reporter à la note d'information.

CONTRÔLE INTERNE

Le Directeur Général d'Epsilon Capital est responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) et les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, de veille au respect de la conformité et de la déontologie au sein d'Epsilon Capital sont assurées par une société externe en tant que déléataire du contrôle interne.

Le déléataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

Epsilon Capital respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion de SCPI. Plus particulièrement, Epsilon Capital, Société de Gestion de la SCPI EPSILON 360°, est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession. Le Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM est applicable à l'ensemble des collaborateurs d'Epsilon Capital. Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts d'un ou des clients d'Epsilon Capital sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur demande auprès d'Epsilon Capital.

RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale ordinaire.

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. À 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.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois 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.

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.

RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION

MODIFICATION DE LA RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Epsilon Capital a souhaité proposer aux Associés une modification de la structure de frais de la SCPI sans pour autant augmenter le montant global de ces frais afin de rendre plus attractive la souscription de parts de la SCPI Epsilon 360° dans un marché concurrentiel.

Il est ainsi proposé de :

- réduire la commission de souscription à 5% HT, fixée actuellement à 8% HT,
- porter, en contrepartie, la commission d'investissement à 5% HT, fixée actuellement à 2% HT.

Cette modification a comme unique conséquence l'augmentation de la valeur de retrait qui passerait ainsi, pour tous les Associés, de 230,00€ actuellement à 237,50€.



RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021, de la SCPI EPSILON 360°.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Conseil de Surveillance

Nous vous informons que, lors de sa réunion du 6 octobre 2021, le Conseil de Surveillance a procédé à :

- la nomination de son Président,
- la nomination de son Secrétaire,
- l'approbation du Règlement intérieur proposé par la Société de Gestion,
- la détermination des modalités de convocation.

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2021.

Capital et marché des parts

Dans le cadre de la création de la SCPI EPSILON 360°, 54 867 parts ont été souscrites par les associés fondateurs de la SCPI représentant un montant total de 12 619 410 €. Depuis l'ouverture au public, les nouvelles souscriptions ont représenté une collecte de 3 864 960 €.

Patrimoine et gestion locative

Votre SCPI a acquis 4 actifs au cours de l'exercice pour un montant total acte en main de 12,9 M€. Ce patrimoine présente, à la clôture, un taux d'occupation financier de 100%. Depuis le 1er janvier 2022, 6 autres acquisitions ont été réalisées.

Valeurs de la société

Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Comptes annuels

Assisté de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 3 304 €. Ce bénéfice est lié aux acquisitions réalisées sur le dernier trimestre de la SCPI ayant généré des loyers et aux frais généraux de la société sur cette même période.

L'année 2022 permettra d'apprécier la pleine performance de votre SCPI.

Résolutions

Le projet de texte des résolutions ordinaires soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

RAPPORT SUR LES CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

La Société de Gestion a informé le conseil de surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice. Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Le Conseil de Surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

RAPPORT SPÉCIAL

La Société de Gestion propose, afin de rendre plus attractive la souscription de parts de la SCPI Epsilon 360° dans un marché concurrentiel, de :

- réduire la commission de souscription à 5% HT, fixée actuellement à 8% HT,
- porter, en contrepartie, la commission d'investissement à 5% HT, fixée actuellement à 2% HT.

Cette modification aura pour effet de porter la valeur de retrait, pour tous les Associés, de 230,00€ actuellement à 237,50€.

Le Conseil de Surveillance est favorable à cette évolution et vous recommande d'adopter l'ensemble des résolutions extraordinaires y afférentes.

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,



**LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DE
SURVEILLANCE**



61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

EPSILON 360

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 2 mois et 10 jours clos le 31 décembre 2021

EPSILON 360

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS Bordeaux 904 400 728

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 2 mois et 10 jours clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier EPSILON 360,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EPSILON 360 relatifs à l'exercice de 2 mois et 10 jours clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense



Johan RODRIGUEZ



61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

EPSILON 360

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

EPSILON 360

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS Bordeaux 904 400 728

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier EPSILON 360,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article XX des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours de l'exercice 2021, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé avec la société de gestion Epsilon Capital.

Conformément aux dispositions de l'article XIX des statuts, la société verse à la société de gestion Epsilon Capital les rémunérations suivantes :

- Commissions de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription d'un taux maximum de 8% HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription. 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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 13 948,80 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

- Commissions 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.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

- Commissions d'acquisition calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession 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 égale :

- à 2,0 % HT maximum du prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement), directement ou indirectement par la société ;
- à 2,0% HT maximum de 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 acquise par la société.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a comptabilisé une commission d'acquisition d'un montant de 240 500,00 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

Le commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense



Johan RODRIGUEZ

COMPTES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2021

Premier exercice social du 20 octobre 2021 au 31 décembre 2021

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

En €	31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
Immobilisations locatives	12 025 000	12 520 000
Terrains et constructions locatives (1)	12 025 000	12 520 000
Immobilisations en cours (1)	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	0	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0
Gros entretiens	0	0
Provisions pour risques et charges (2)	0	0
Titres financiers contrôlés	0	0
Immobilisations financières contrôlées	0	0
TOTAL I (Placements immobiliers)	12 025 000	12 520 000
Immobilisations financières	0	0
Immobilisations financières non contrôlées	0	0
TOTAL II (Immobilisations financières)	0	0
Autres actifs et passifs d'exploitation		
Actifs immobilisés (1)	0	0
Immobilisations incorporelles (1)	0	0
Créances	989 509	989 509
Locataires et comptes rattachés	2 390	2 390
Autres créances	987 119	987 119
Provision pour dépréciation des créances	0	0
Valeurs de placement et disponibilités	5 622 777	5 622 777
Valeurs mobilières de placement (1)	0	0
Fonds de remboursement	0	0
Autres disponibilités	5 622 777	5 622 777
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	6 607 506	6 607 506
Autres Provisions pour risques et charges	0	0
Dettes	- 3 199 896	- 3 199 896
Dettes financières (4)	- 2 496 100	- 2 496 100
Dettes d'exploitation	- 703 797	- 703 797
Dettes diverses	0	0
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	- 3 199 896	- 3 199 896
Comptes de régularisation actif et passif	22 501	22 501
Charges constatées d'avances	0	0
Produits constatés d'avance	0	0
Autres comptes de régularisation (3)	22 501	22 501
TOTAL V (comptes de régularisation)	22 501	22 501
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	15 455 111	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		15 950 111

(1) Présentation des valeurs nettes : valeurs brutes - Cumul des amortissements et provisions
(2) Il s'agit des provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers
(3) Charges à répartir sur plusieurs exercices, frais d'émission d'emprunts, etc.
(4) Présentation des dettes financières, intérêts courus compris

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021

En €	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
Capital				
Capital souscrit	0	0	13 426 500	13 426 500
Capital en cours de souscription	0	0	0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	0	0	2 025 308	2 025 308
Primes d'émission en cours de souscription	0	0	0	0
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	0	0	0	0
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	0	0	0	0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles	0	0	0	0
Réserves	0	0	0	0
Report à nouveau	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	3 304	3 304
Acompte sur distribution	0	0	0	0
TOTAL GENERAL	0	0	15 455 111	15 455 111

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021

En €	31/12/2021
Produits immobiliers (1)	19 499
Loyers	19 499
Charges facturées (1)	0
Produits des participations contrôlées	0
Charges de l'activité immobilière (II)	-3 963
Autres charges immobilières	-3 963
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	15 537
Produits d'exploitation (I)	1 055 231
Reprise de provision d'exploitation	0
Transferts de charges d'exploitation	1 055 231
Charges d'exploitation (II)	-1 067 464
Commissions de la société de gestion	-258 149
Charges d'exploitation de la société	-17 646
Diverses charges d'exploitation	0
Frais d'acquisition et de cession	-791 502
Dotations aux amortissements d'exploitation	-167
Dotations aux provisions d'exploitation	0
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-12 233
Produits financiers	0
Dividendes des participations non contrôlées	0
Produits d'intérêts des comptes courants	0
Autres produits financiers	0
Reprises de provisions sur charges financières	0
Charges financières	0
Charges d'intérêts des emprunts	0
Charges d'intérêts des comptes courants	0
Autres charges financières	0
Dépréciations	0
Résultat financier C = (I-II)	0
Produits exceptionnels	0
Produits exceptionnels	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0
Charges exceptionnelles	0
Charges exceptionnelles	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0
Résultat net (A+B+C+D)	3 304

(1) : ces deux rubriques doivent être identiques

(2) : Y compris provisions sur des participations non contrôlées

ANNEXES – RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Principes généraux

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les éléments présentés sont les suivants :

- Un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent ;
- Un compte de résultat ;
- Une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne « valeur bilantielle ») sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Immeubles locatifs : A la date de leur acquisition, les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, ces dépenses ne subissent aucun amortissement

Titres financiers contrôlés : La transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs a introduit la possibilité d'investir par l'intermédiaire de certaines sociétés pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- Parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier ;
- Parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier et ; qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code Monétaire et Financier et ; si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Ces titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées sont inscrites dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées de comptes courants et créances rattachées. A leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont comptabilisés pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent.

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont évalués, le cas échéant, en tenant compte de la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

Provisions pour créances locataires

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non-recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ...).

Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties ...).

Plan d'entretien des immeubles

Les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi 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 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.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS Real Estate France, en qualité d'expert externe en évaluation nommé pour 5 ans par l'Assemblée Générale constitutive du 6 octobre 2021.

FAITS CARACTÉRISTIQUES

La société a été immatriculée le 20 octobre 2021. Il s'agit de son premier exercice social d'une durée de 2 mois et 10 jours.

La société a acquis au cours de son premier exercice 4 actifs.

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité.

A date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a acquis 6 actifs.

Par ailleurs, les associés, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 janvier 2022, ont approuvé la proposition de la Société de Gestion visant à modifier le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de 16 125 000 € à 90 000 000 € et de modifier en conséquence l'article VII des statuts de la SCPI.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

Prélèvements sur la prime d'émission

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscriptions ainsi que les tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais de constitution comprennent les frais de greffe, frais d'insertion, frais enregistrement, frais de notaire. Les frais de constitution sont imputés sur la prime d'émission.

Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt sont répartis sur la durée de l'emprunt par fractions égales.

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaires aux comptes Titulaires :
Honoraires de certification des comptes : 5 000 €
Honoraires des autres services : 807,04 €

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En €	31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	12 025 000	12 520 000
Bureaux	0	0
Commerces	11 100 000	11 580 000
Locaux d'activité	0	0
Autres	925 000	940 000
Immobilisations en cours	0	0
Bureaux	0	0
Commerces	0	0
Locaux d'activité	0	0
Autres	0	0
Participations contrôlées	0	0
Titres de participation	0	0
Avances en compte courant et créances rattachées	0	0
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	12 025 000	12 520 000

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Typologie	Surface (en m ²)	Date d'acquisition	Quote-part (en %)	Prix AEM - hors frais	Frais d'acquisition hors frais de financement	Travaux d'aménagement réalisés
Bordeaux Baïblou	89-91 rue de la Pelouse de Douet 33000 Bordeaux	Autres	286	09/12/2021	100%	989 558 €	42 636 €	0 €
Noyelles Godault	Rue Emile Zola 62950 Noyelles-Godault	Commerces	2 361	14/12/2021	100%	3 470 255 €	70 050 €	0 €
La Richardais	22 rue de la Ville Bias 35780 La Richardais	Commerces	3 529	27/12/2021	100%	6 098 571 €	367 300 €	0 €
Le Havre	339 Avenue du Bois au Coq 76620 Le Havre	Commerces	1 593	29/12/2021	100%	1 957 774 €	41 890 €	0 €
TOTAL			7 769			12 516 157 €	521 876 €	0 €

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

En €	2021
Terrains et constructions locatives au début de l'exercice	0
Acquisition Bordeaux Baiblou	925 000
Acquisition Noyelles-Godault	3 250 000
Acquisition La Richardais	6 000 000
Acquisition Le Havre	1 850 000
Terrains et constructions locatives à la fin de l'exercice	12 025 000
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	12 025 000

PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Au 31/12/2021, il n'a pas été comptabilisé une provision pour gros entretien. En effet, il n'y a pas d'entretien nécessaire dans le plan prévisionnel d'entretien pour l'ensemble des actifs à 5 ans.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Au 31/12/2021, la SCPI EPSILON 360 ne détient pas de parts de société.

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

En €	31/12/2021
Créances locataires	-2 390
Créances locataires	-2 390
Factures à établir locataires	0
Créances douteuses	0
Autres créances	987 119
Etat et autres collectivités	143 121
Produits à recevoir	0
Autres comptes débiteurs	843 998
TOTAL DES CRÉANCES	984 729

AUTRES ACTIFS

Le solde des comptes bancaires au 31/12/2021 s'élève à 5 622 777,25 €.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Néant au 31/12/2021.

DÉCOMPOSITION DES DETTES

En €	31/12/2021
Dettes envers les établissements de crédit	2 411 368
Emprunts	2 410 000
Intérêts courus	1 368
Concours bancaires courants	0
Dépôts de garanties reçus	84 732
Autres dettes	703 797
Locataires créditeurs	704 195
Fournisseurs et comptes rattachés	0
Etats et autres collectivités	- 398
Autres comptes créditeurs	0
Dettes diverses	0
TOTAL DES DETTES	3 199 897

L'ensemble des emprunts sont de type "in fine" avec une maturité comprise entre 1 et 5 ans.

TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions et les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Les transferts d'un montant de 1 055 231 € se décomposent en commissions de souscriptions pour 13 948,8 €, en frais d'acquisition des immeubles pour 1 015 113,45 € et frais d'émission d'emprunts pour 22 668,5 €.

COMMISSION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2021 des commissions de souscription pour un montant de 13 948,8 € qui correspondent à 4% du montant total des souscriptions.

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Les principales charges sont des commissions d'acquisitions pour 499 k€, des honoraires pour 205 k€, des commissions et frais d'émission d'emprunts pour 23 k€ et des impôts et taxes pour 296 k€.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Voici la liste des transactions effectuées entre la société de gestion EPSILON CAPITAL, qui gère la SCPI EPSILON 360 et cette dernière :

- Commission de souscription : 13 948,8 €
- Commission d'investissement : 244 200 €

A noter que ces commissions de souscription sont transférées via le compte transfert de charges en prime d'émission.

ENGAGEMENT HORS-BILAN

Engagements donnés

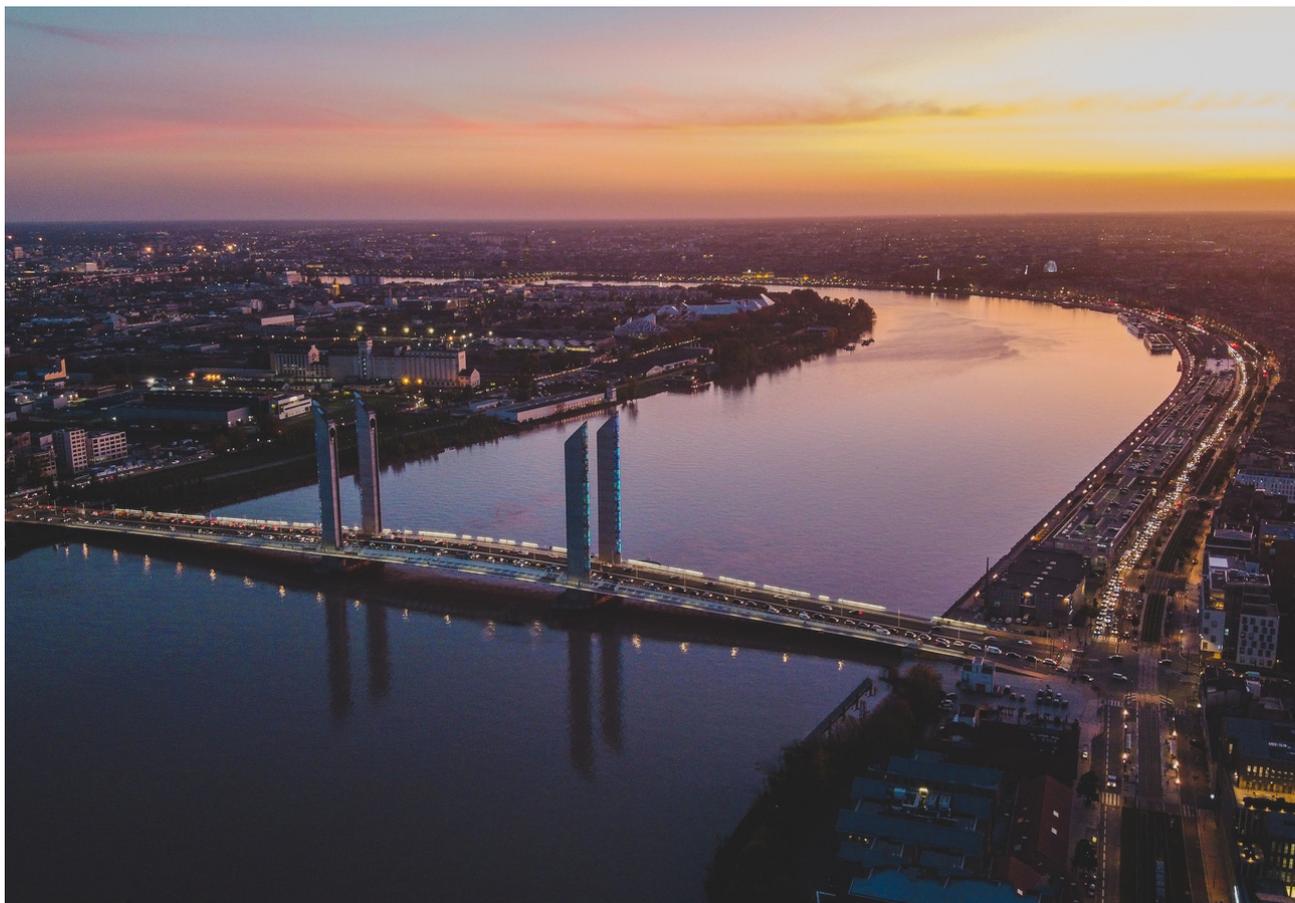
La SCPI EPSILON 360 a signé les promesses d'acquisition ci-dessous :

- Le 06/10/2021 une promesse d'acquisition portant sur les locaux situés à FECAMP au prix de 2 556 000 Euros. La vente a été réalisée le 24 janvier 2022.
- Le 26/10/2021 une promesse d'acquisition portant sur les locaux situés à BAILLY-ROMAINVILLIERS au prix de 775 000 Euros. La vente a été réalisée le 18 février 2022
- Le 23/11/2021 une promesse d'acquisition portant sur les locaux situés à Meyzieu au prix de 2 300 000 Euros. La vente a été réalisée le 3 février 2022.
- Le 25/11/2021 une promesse d'acquisition portant sur les locaux situés à Paris 17 -ème au prix de 1 200 000 Euros. La vente a été réalisée le 9 février 2022.

Le 01/12/2021 une promesse d'acquisition portant sur les locaux situés à LANESTER au prix de 1 710 000 Euros. La vente a été réalisée le 2 février 2022.

Engagements reçus

Total des cautions bancaires des locataires : 109 409 €



ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

A TITRE ORDINAIRE

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2021,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2021 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,

A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,
- Rémunération de la Société de Gestion et modifications corrélatives des statuts et de la Note d'Information de la SCPI,
- Pouvoirs pour formalités.

PROJET DU TEXTE DES RESOLUTIONS

A TITRE ORDINAIRE

1ère résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les rapports établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

2ème résolution : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend approuve les termes desdits rapports.

3ème résolution : Affectation du résultat du dernier exercice clos

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 3 303,62 €
- constitue un bénéfice distribuable de 3 303,62 €

Et décide de l'affecter :

- au compte « Report à nouveau »
à hauteur de 3 303,62 €
- porté ainsi à un montant de 3 303,62 €

4ème résolution : Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2021 à la somme de 13 426 500,00 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 3 138 937,50 €, le capital étant passé de 10 287 562,50 € à la création à 13 426 500,00 € au cours de l'exercice écoulé.

5ème résolution : Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de gestion, à savoir :

- valeur comptable : 15 455 111 €, soit 215,83€ par part,
- valeur de réalisation : 15 950 111 €, soit 222,74€ par part,
- valeur de reconstitution : 18 248 249 €, soit 254,84€ par part,

6ème résolution : Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 40 % de la valeur globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

7ème résolution : Rémunération de la Société de Gestion et modifications corrélatives des statuts et de la Note d'Information

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide de modifier la rémunération de la Société de Gestion de la manière suivante :

- commission de souscription : 5% HT, contre une commission de 8% HT actuellement
- commission d'investissement : 5% HT, contre une commission de 2% HT actuellement.

L'Assemblée Générale décide en conséquence de modifier l'article XIX des statuts de la manière suivante :

« 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. »

7ème résolution (suite)

« 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 égale :

- à 5,0% HT maximum du prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement), directement ou indirectement par la Société ;
- à 5,0% HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix 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 reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale décide que la modification de la rémunération concernant les commissions susmentionnées est applicable à compter du 1er mars 2022.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs à la Société de gestion pour modifier en conséquence la Note d'Information de la Société.

L'Assemblée Générale décide par ailleurs de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion pour les autres rémunérations perçues à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

8ème résolution : Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : Quai des Chartrons, Hangar 15, 33300 Bordeaux
RCS Bordeaux n° 904 400 728
VISA AMF n°21-17 en date du 19 novembre 2021





Des questions ?

www.epsiloncapital.fr
contact@espiloncap.fr
05 64 31 24 80

**EPSILON
CAPITAL**