

RAPPORT ANNUEL 2022

EPSILON 360°

LA SCPI DÉDIÉE À L'IMMOBILIER « SMALL CAPS »



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 10 rue des Trois-Conils, 33000 Bordeaux
RCS Bordeaux n° 904 400 728
VISA AMF n°21-17 en date du 19 novembre 2021

EPSILON 360°

SOMMAIRE

1 Le mot du Président

2 La SCPI EPSILON 360°

3 Rapport de la Société de Gestion

13 Compléments d'informations

16 Informations périodique SFDR

20 Rapport du Conseil de Surveillance

22 Rapports du Commissaire aux Comptes

29 Comptes annuels

39 Ordre du jour de l'Assemblée Générale

EPSILON 360°

QUELQUES MOTS DU PRÉSIDENT



Cher.es associé.es,

Nous avons le plaisir de vous faire part du rapport annuel de votre SCPI EPSILON 360° qui clôture l' exercice social 2022 de la société, une année dynamique et forte d'engagements.

EPSILON 360° a réalisé une collecte totale de 24 m€ sur l'année, portant la capitalisation de de votre SCPI à 40 m€ (vs. 16 m€ à fin 2021). Au 31 décembre 2022, vous étiez plus de 700 associé.es à avoir choisi de nous faire confiance et de nous suivre dans cette aventure. Nous vous en remercions et vous assurons de notre engagement sans faille pour poursuivre de manière prudente et responsable la gestion de votre épargne.

Fort de cette collecte, le patrimoine de la SCPI EPSILON 360° s'est considérablement étoffé avec l'acquisition de 13 nouveaux immeubles au cours de l'exercice. Conformément à la stratégie d'investissement de la SCPI dédiée aux smallcaps, le prix d'acquisition moyen de ces actifs s'élève à 2,5 m€ (AeM). Ces investissements portent à 30 m€ (AeM) le montant des acquisitions réalisées au cours de l'année et à 43 m€ (AeM) la valeur totale du patrimoine de votre SCPI.

La solidité du patrimoine de la SCPI EPSILON 360° face à l'inflation et la hausse des taux confirme la stratégie que nous nous efforçons de déployer autour des actifs de petite taille.

Avec près de 30 locataires en portefeuille, issus majoritairement d'enseignes et de groupes nationaux, les taux d'occupation et de recouvrement des loyers demeurent stables à 100% sur l'exercice. Les revenus locatifs générés ont permis la distribution d'un dividende cumulé de 12,66 € pour une part en pleine jouissance sur l'exercice, étant entendu que la SCPI a démarré ses distributions en mars 2022 seulement. Cela représente un taux de distribution de 5,28% sur la base de la définition règlementaire (dividendes payés au cours de l'exercice rapporté au prix de part au 01/01/2022 qui s'élevait exceptionnellement à 240 € vs 250 € depuis le 01/03/2022). Le taux de distribution normalisé est de 6,08% (distributions retraitées sur 12 mois en année pleine, rapportés au prix de souscription de 250€).

Par ailleurs, la valeur d'expertise indépendante du patrimoine fait ressortir une prime de +8% par rapport aux valeurs d'acquisition, permettant à votre SCPI d'afficher une valeur de reconstitution de 272,55 € par part à fin 2022, soit 9% au-dessus du prix de souscription en vigueur.

EPSILON 360° a également confirmé son engagement sociétal avec l'obtention du label ISR immobilier en juillet 2022. L'obtention de ce label est l'occasion d'affirmer notre volonté d'intégrer dans une démarche durable des actifs qui en sont généralement exclus compte tenu notamment de leur taille et également d'accompagner nos locataires dans l'amélioration de leur performance énergétique. Nos actions permettront également de valoriser le patrimoine de votre SCPI. Nos engagements pris dans le cadre du label ISR se traduisent de manière concrète dans des plans d'actions que nous mettons en place pour atteindre les objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance fixés dans le cadre de la labellisation.

Fort de ces premiers résultats encourageants, nous demeurons raisonnablement confiants pour l'année en cours. Fidèles à notre politique de croissance maitrisée, nous visons un volume d'investissement globalement en ligne avec celui réalisé entre le lancement du fonds et la fin de l'année 2022 et le maintien d'un taux de distribution supérieur à 6%.

Nous sommes convaincus que notre agilité nous permettra de saisir de nombreuses opportunités dans un contexte ou la hausse rapide des taux a brouillé de nombreux points de repère établis sur le marché.

András Boros

PRÉSIDENT D'EPSILON CAPITAL

LA SCPI EPSILON 360°

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	10 rue des Trois-Conils, 33000 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 10 rue des Trois-Conils, 33000 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 2022

La SCPI EPSILON 360° a enregistré 24,2 m€ de souscriptions en 2022, portant la capitalisation de la SCPI à près de 40 m€.

Fort de cette collecte, la société a acquis 12 actifs immobiliers en cours de l'année 2022 représentant un volume d'investissement acte en main de 26,9 m€. De plus, par l'intermédiaire de la SCI EPSILON MONTESQUIEU, la SCPI a fait l'acquisition d'un crédit-bail immobilier pour un montant acte en main de 2,2 m€ (après déduction du capital restant dû d'un montant de 1 412 594 €).

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2023

Depuis le 1er janvier 2023, la SCPI EPSILON 360° a fait l'acquisition de 2 actifs immobiliers à Limoges (3,6 m€ AeM) et signer la promesse de vente d'un ensemble immobilier situé à Lunel (3,1 m€ AeM).

Les nouveaux capitaux que la SCPI recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront 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 2022, 97 248 parts ont été souscrites :

En cumulé fin de période	2021	Variation	2022
Nombre de parts souscrites	71 608	+97 249	168 857
Souscriptions de la période	16 484 370 €	+24 234 516 €	40 718 886 €
Montant nominal	13 426 500 €	+18 234 102 €	31 660 602 €
Prime d'émission	3 057 870 €	+6 000 415 €	9 058 285 €
Retraits sur la période	0 €	- 2 186 900 €	- 2 186 900 €
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0
Collecte nette de la période	16 484 370 €	+22 047 616 €	38 531 986 €

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



COMMERCES

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

2,6 M€ AeM

1 609 m²

Marie Blachère, Mangeons Frais, Général d'Optique, Funecap



LOCAUX MIXTES

8 rue des Vieilles Granges, 78410 Aubergenville

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

28/07/2022

2,9 M€ AeM

1 667 m²

SEFO



BUREAUX

3 allée Jacques Latrille, 33650 Martillac

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

15/09/2022

3,6 M€ AeM

1 462 m²

Conecteo (Kiamo)



LOCAUX MIXTES

23 rue Jan Palach, 44220 Couëron

Cet actif est constitué de bureaux et d'un entrepôt, construits en 2011 au sein d'une zone industrielle en périphérie ouest de l'agglomération nantaise. Il est loué à 100% à SNEF Telecom, un acteur majeur des télécommunications, avec un bail 3/6/9 ayant pris effet en août 2022.

29/12/2022

3,9 M€ AeM

2 197 m²

SNEF Telecom

EVOLUTION DU PATRIMOINE - ACQUISITIONS DE L'EXERCICE



COMMERCES
24 rue Daniel Trudaine,
56850 Lanester

02/02/2022
1,7 M€ AeM
922 m²
Tom&Co, Oriance



LOCAUX MIXTES
380 Rue Gustave Eiffel,
69330 Meyzieu

03/02/2022
2,4 M€ AeM
2 369 m²
Atalian



COMMERCES
66 rue Guy Moquet,
75017 Paris

09/02/2022
1,3 M€ AeM
81 m²
Auchan



COMMERCES
11 Rue de l'Aunette,
77700 Bailly-Romainvilliers

18/02/2022
0,8 M€ AeM
298 m²
La Vie Claire



LOCAUX MIXTES
18 ter rue Thomas Edison,
33610 Canéjan

28/02/2022
2,3 M€ AeM
833 m²
Auréa



COMMERCES
225 Avenue de Paris,
82000 Montauban

22/04/2022
2,3 M€ AeM
2 269 m²
Max Plus, H.Asie



COMMERCES

104 av. Maréchal Lattre Tassigny,
04100 Manosque

30/06/2022

2,5 M€ AeM

1 050 m2

Maison du Monde



LOCAUX MIXTES

15, 17 et 19 bd Bigo Danel,
59000 Lille

28/10/2022

2,1 M€ AeM

1 568 m2

Basic Fit



COMMERCES

9 rue de la Clyde,
44750 Campbon

01/12/2022

2,1 M€ AeM

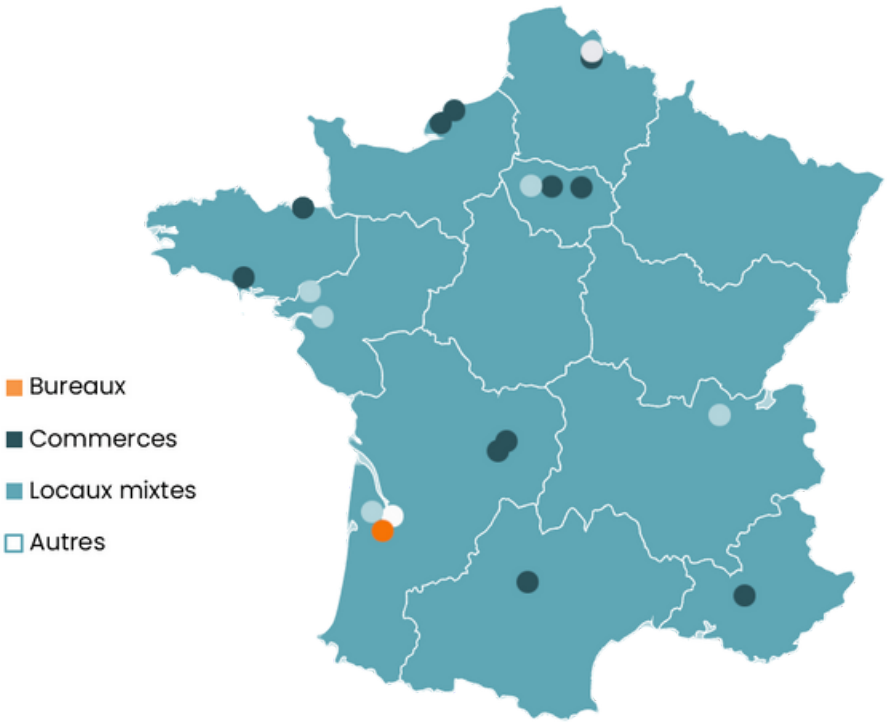
1 984 m2

Kaefer Wanner

EVOLUTION DU PATRIMOINE - ARBITRAGE DE L'EXERCICE

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

CARTE DU PATRIMOINE



GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturés et encaissés

La SCPI EPSILON 360° a perçu un montant total de loyers de 1 698 679 €. Au 31 décembre 2022, 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 2022, 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 2022.

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.

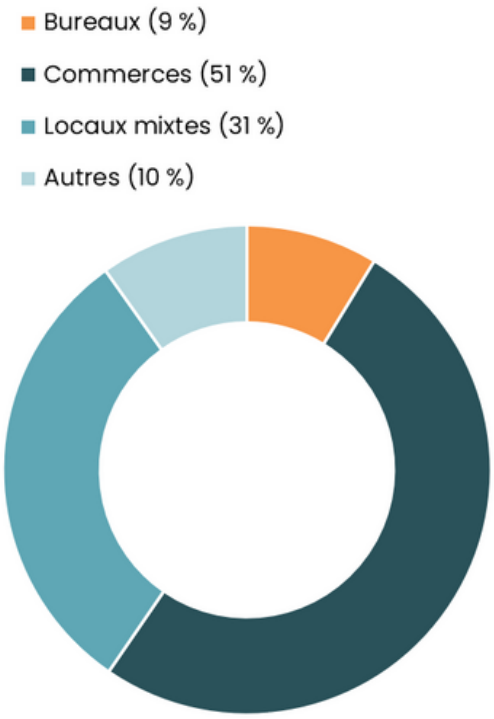
Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

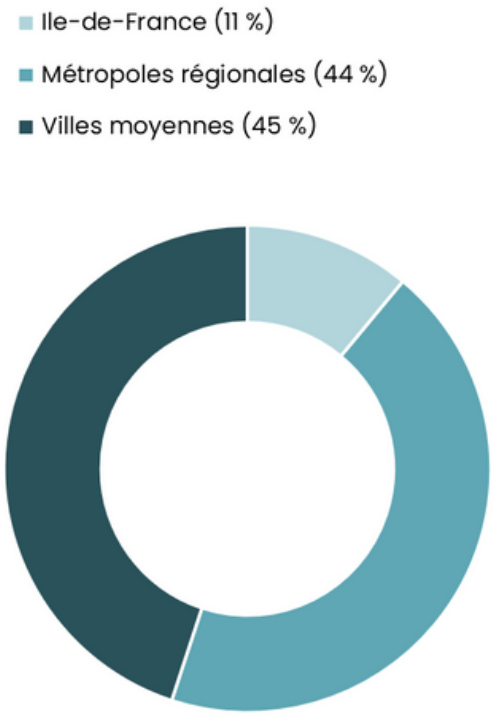
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de la SCPI est intégralement situé en France et répartis comme suit (en % de la valeur vénale du patrimoine) :

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 2022 par transparence, i.e. y compris la valeur de l'immeuble de Martillac acquis via la SCI EPSILON MONTESQUIEU, ressort à 44 211 000 € hors droits.

ENDETTEMENT

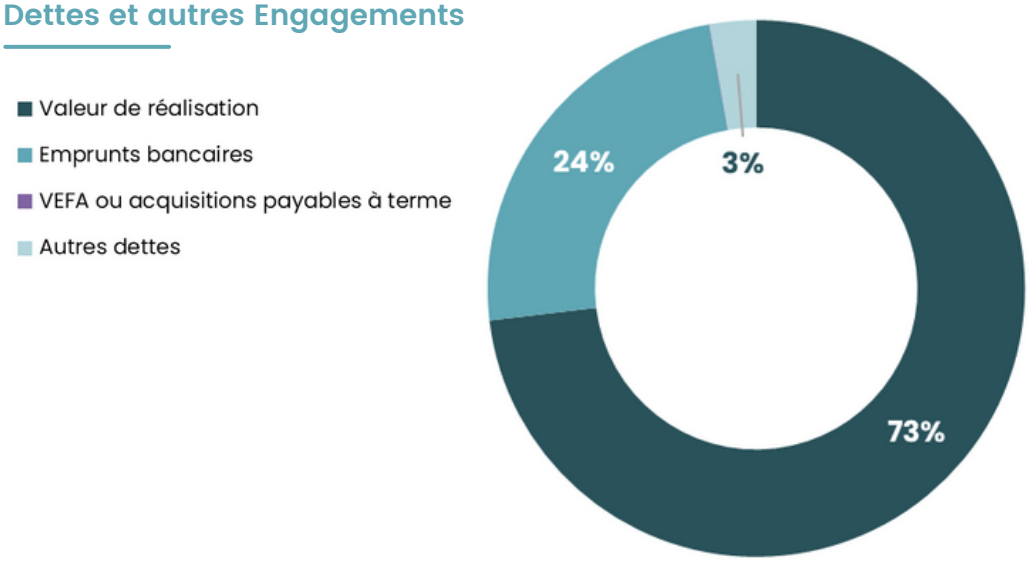
La SCPI EPSILON 360° est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers pour financer une partie de ses investissements, soit un 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 2022, la SCPI EPSILON 360° a souscrit 10 emprunts bancaires et racheté un crédit-bail immobilier, représentant un montant total de 10,94 millions d'euros, afin de financer 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 26,88% au 31 décembre 2022.

Dettes et autres Engagements



VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2022

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	31/12/2021	31/12/2022
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	12 025 000 €	39 841 763 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 430 111 €	- 6 465 974 €
Valeur comptable	15 455 111 €	33 375 789 €
Valeur comptable par part	215,83 €	209,06 €

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	31/12/2021	31/12/2022
Valeur nette de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	12 520 000 €	42 788 458 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	3 430 111 €	- 6 556 489 €
Valeur de réalisation	15 950 111 €	36 231 969 €
Valeur de réalisation par part	222,74 €	226,95 €

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.
Les frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières sont estimés en tenant compte d'une reconstitution à l'identique du patrimoine, à savoir tenant compte du schéma actuel de détention des actifs (en direct ou par l'intermédiaire d'une société immobilière).

Valeur de reconstitution	31/12/2021	31/12/2022
Valeur de réalisation	15 950 111 €	36 231 969 e
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	838 278 €	5 152 179 €
Commission de souscription	1 459 860 €	2 178 113 €
Valeur de reconstitution	18 248 249 €	43 562 261 e
Valeur de reconstitution par part	254,84 €	272,86 €

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 associé.es, 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.e sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription, soit 237,50 € à la date du présent rapport.

PERFORMANCE
La performance globale annuelle, ou rendement global immobilier, s'entend comme la somme (i) du taux de distribution de l'année n et (ii) de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

S'agissant du taux de distribution de la SCPI, EPSILON 360° a distribué un dividende de 12,66 € par part en pleine jouissance au cours de l'exercice 2022 soit, selon la définition réglementaire établit par l'ASPIM, un taux de distribution de 5,28%. Pour rappel, le taux de distribution correspond à (i) la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.e, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par (ii) le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

La valeur de réalisation par part en 2022 s'est quant à elle apprécié de +1,89% par rapport à 2021 (cf. valeurs de la SCPI au 31 décembre 2022) sous l'effet de la prise de valeur des actifs. En effet, la valeur d'expertise indépendante du patrimoine établie au 31 décembre 2022 fait ressortir une prime de +8% par rapport aux valeurs d'acquisition.

Compte tenu de ces éléments, le rendement global immobilier de la SCPI EPSILON 360° s'établit à 7,17% à fin 2022.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DU DERNIER EXERCICE

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 17,81 € au 31 décembre 2022.

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	31/12/2021		31/12/2022	
	/ part	En % des revenus	/ part	En % des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes et produits divers	0,36 €	100%	21,82 €	100%
Produits financiers liés aux participations	- €		- €	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	- €		- €	
TOTAL DES REVENUS	0,36 €	100%	21,82 €	100%
CHARGES				
Commission de gestion	- €		- €	
Autres frais de gestion	0,22 €		1,05 €	
Charges locatives non récupérées	0,04 €		0,45 €	
Charges financières	0,03 €		2,07 €	
Sous-total CHARGES EXTERNES	0,30 €	75%	3,56 €	16%
Amortissement net	- €		0,22 €	
Provisions nettes	- €		0,23 €	
Sous-total CHARGES INTERNES	- €	8%	0,45 €	2%
TOTAL DES CHARGES	0,30 €	83%	4,02 €	83%
RESULTAT COURANT	0,06 €	17%	17,81 €	82%
dont :				
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	- €	0%	13,42 €	61%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	- €	0%	13,42 €	61%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,06 €	17%	4,39 €	20%

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 Générales du 6 octobre 2021 et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

Frais supportés	31/12/2021	31/12/2022
Commission de souscription	13 949 €	1 193 098 €
Commission de gestion	- €	- €
Commission d'acquisition ou de cession	244 200 €	947 450 €
Rémunérations de la société de gestion	**258 149 €**	**2 140 548 €**
Autres frais d'acquisitions et de cessions	791 502 €	2 413 465 €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	**791 502 €**	**2 413 465 €**
Honoraires de commissaires aux comptes	5 800 €	19 619 €
Autres honoraires	11 846 €	43 149 €
Autres frais	167 €	35 724 €
Frais généraux	**17 813 €**	**98 492 €**
Total des frais	**1 067 464 €**	**4 652 504 €**

Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont, le cas échant, 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 associé.es : 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 2022, la société a acquis 2 actifs et signé 1 promesse de vente.

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 I.-1° : Factures reçues non réglée à la date de						Article D. 441 I.-2° : Factures émises non réglée à la date de					
	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)		64 575	10 741	2 956	420 476	498 749		-139 481	560 420	-103 330	159 314	476 923
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC (préciser : HT ou TTC)		1,9%	0,3%	0,1%	12,2%	14,5%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser : HT ou TTC)								-5,8%	23,2%	-4,3%	6,6%	19,7%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (préciser : HT ou TTC)												
(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 caclcul 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 4,75 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	**4,75 ETP**	152 112,00	12 348,00	**164 460,00**

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.

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.e 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 délégataire du contrôle interne.

Le délégataire 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 associé.es.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associé.es 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'associé.es 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.

INFORMATIONS PÉRIODIQUES SFDR

INFORMATIONS PÉRIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 8, PARAGRAPHES 1, 2 ET 2 BIS, DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 ET À L'ARTICLE 6, PREMIER ALINÉA, DU RÈGLEMENT (UE) 2020/852

Dénomination du produit : EPSILON 360°
Identifiant d'entité juridique (ISIN) : FR0014007WU1

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

☐ **Oui**

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 :** ___%

☒ **Non**

☐ 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.

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 dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie** 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 comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

EPSILON 360° 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 EPSILON 360° a obtenu le Label ISR le 11 juillet 2022. Ce label est accordé pour une durée de trois ans, renouvelable. Pendant la période de trois ans, des contrôles intermédiaires sont programmés afin de vérifier que le fonds est bien respectueux des exigences du label.

La SCPI EPSILON 360° 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.
- 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.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Ce produit financier n'a pas d'indicateurs de durabilité.

En revanche, afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine la SCPI EPSILON 360°, EPSILON CAPITAL 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, EPSILON CAPITAL s'engage à l'améliorer soit au-delà de 69 points, soit de +20 points dans les 3 ans.

La performance des indicateurs ESG pour l'année 2022 sont exposés dans le rapport extra-financier.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnementale.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Ce produit financier ne tient pas compte des principaux impacts négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



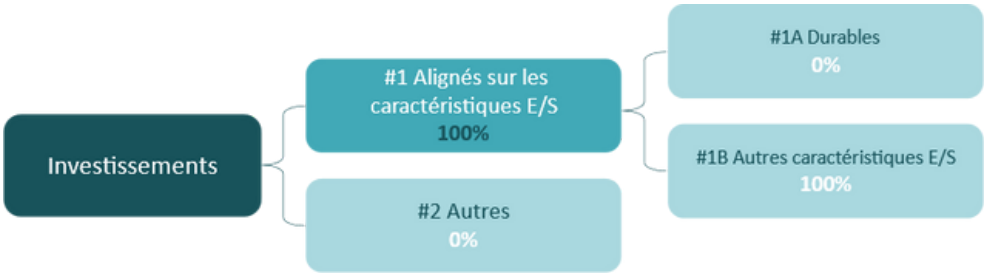
Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
La Richardais	Commerces	15%	France
Couëron	Locaux mixtes	9%	France
Martillac	Bureaux	9%	France
Noyelles-Godault	Commerces	8%	France
Aubergenville	Locaux mixtes	6%	France

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir l'année 2022.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

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.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés par le produit financier sont issus de l'industrie tertiaire, principalement des activités de commerces et de services.

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

Le produit financier 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 taxonomie 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 taxonomie de l'UE.

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

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?

Non.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?
0%.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?
0%.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?
0%.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Non applicable, le produit financier ne réalise pas d'investissement durable au sens de la règlementation.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

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

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?
Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?
Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?
Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?
Non applicable.

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

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 2022, 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 confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2022.

Capital et marché des parts

La SCPI a enregistré une collecte de 24 234 516 €, correspondant à 97 248 parts souscrites. 4 retraits ont été enregistrés au cours de l'année. Aucune demande de retrait n'est en attente au 31 décembre 2022.

Patrimoine et gestion locative

La SCPI a acquis 12 actifs immobiliers en cours de l'année 2022 représentant un volume d'investissement acte en main de 26,9 m€. De plus, par l'intermédiaire de la SCI EPSILON MONTESQUIEU, la SCPI a fait l'acquisition d'un crédit-bail immobilier pour un montant acte en main de 2,2 m€ (après déduction du capital restant dû d'un montant de 1 412 594 €).
Depuis le 1er janvier 2023, la SCPI EPSILON 360° a fait l'acquisition de 2 actifs immobiliers à Limoges (3,6 m€ AeM) et a signé la promesse de vente d'un ensemble immobilier situé à Lunel (3,1 m€ AeM).

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 1 386 638,13 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2022 à hauteur de 12,66 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 5,28 %, et 6,08% en année pleine.

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.

Endettement bancaire
Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, dans la limite de 40 % de la valeur globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.
Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à la mise en œuvre de cette stratégie de financement.

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.

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



LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

mazars

61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

EPSILON 360

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

Mazars
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

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 clos le 31 décembre 2022

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 clos le 31 décembre 2022, 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.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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, le 6 avril 2023

Johan RODRIGUEZ

mazars

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 2022

Mazars
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

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

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 et 2022, 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 :

Commission de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription d'un taux maximum de 5% 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 2022, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 1 193 095,21 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

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.
Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Commission 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 calculée sur :

- Le 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 ;
- 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.

Le montant de cette commission est égal à :

- 5,0% HT pour les acquisitions consécutives à de nouvelles souscription ;
- 2,0% HT pour les acquisitions consécutives à la cession d'actifs par la SCPI.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a comptabilisé une commission d'acquisition d'un montant de 947 450 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

Le commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 6 avril 2023

Johan RODRIGUEZ

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

En €	31/12/2021		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**12 025 000**	**12 520 000**	**37 432 890**	**40 211 000**
Terrains et constructions locatives (1)	12 025 000	12 520 000	37 432 890	40 211 000
Immobilisations en cours (1)	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	**0**	**0**	**- 18 100**	**- 18 100**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	0	0	- 18 100	- 18 100
Provisions pour risques et charges (2)	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	**0**	**0**	**2 346 399**	**2 514 984**
Immobilisations financières contrôlées	0	0	2 346 399	2 514 984
TOTAL I (Placements immobiliers)	12 025 000	12 520 000	39 761 189	42 707 884
Immobilisations financières	**0**	**0**	**80 574**	**80 574**
Avances en compte courant et créances rattachées	0	0	80 574	80 574
TOTAL II (Immobilisations financières)	0	0	80 574	80 574
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés (1)	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles (1)	0	0	0	0
Créances	**989 509**	**989 509**	**1 027 368**	**1 027 368**
Locataires et comptes rattachés	2 390	2 390	586 693	586 693
Autres créances	987 119	987 119	440 675	440 675
Provision pour dépréciation des créances	0	0	0	0
Valeurs de placement et disponibilités	**5 622 777**	**5 622 777**	**6 997 277**	**6 997 277**
Valeurs mobilières de placement (1)	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	5 622 777	5 622 777	6 997 277	6 997 277
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	6 607 506	6 607 506	8 024 645	8 024 645
Autres Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes	**- 3 199 896**	**- 3 199 896**	**- 13 878 346**	**- 13 878 346**
Dettes financières (4)	- 2 496 100	- 2 496 100	- 12 335 410	- 12 335 410
Dettes d'exploitation	- 703 797	- 703 797	- 1 542 937	- 1 542 937
Dettes diverses	0	0	- 142 061	- 142 061
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	- 3 199 896	- 3 199 896	- 14 020 407	- 14 020 407
Comptes de régularisation actif et passif	**22 501**	**22 501**	**- 470 211**	**- 560 726**
Charges constatées d'avances	0	0	33 620	33 620
Produits constatés d'avance	0	0	- 594 346	- 594 346
Autres comptes de régularisation (3)	22 501	22 501	90 515	0
TOTAL V (comptes de régularisation)	22 501	22 501	- 470 211	- 560 726
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**15 455 111**		**33 375 789**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		**15 950 111**		**36 231 969**

(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 2022

En €	Situation au 31/12/2021	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	13 426 500	0	16 507 602	29 934 102
Capital en cours de souscription	0	0	0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	2 025 308	0	1 071 172	3 096 479
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				
Ecarts 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	3 304	0	3 304
Résultat de l'exercice	3 304	- 3 304	1 386 638	1 386 638
Acompte sur distribution	0	0	- 1 044 734	- 1 044 734
TOTAL GENERAL	**15 455 111**	**0**	**17 920 678**	**33 375 789**

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

En €	31/12/2021	31/12/2022
Produits immobiliers (I)	**19 499**	**2 015 078**
Loyers	19 499	1 698 679
Charges facturées (1)	0	316 397
Produits annexes	0	3
Charges de l'activité immobilière (II)	**- 3 963**	**- 530 498**
Autres charges immobilières	- 3 963	- 530 498
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**15 537**	**1 484 581**
Produits d'exploitation (I)	**1 055 231**	**4 553 988**
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	1 055 231	4 553 988
Charges d'exploitation (II)	**- 1 067 464**	**- 4 652 504**
Commissions de la société de gestion	- 258 149	- 2 140 548
Charges d'exploitation de la société	- 17 646	- 75 514
Diverses charges d'exploitation	0	- 5 847
Frais d'acquisition et de cession	- 791 502	- 2 413 465
Dotations aux amortissements d'exploitation	- 167	- 17 131
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	**- 12 233**	**- 98 516**
Produits financiers	**0**	**574**
Dividendes des participations non contrôlées	0	574
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	0	0
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
Charges financières	**0**	**0**
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
Résultat financier C = (I-II)	**0**	**0**
Produits exceptionnels	**0**	**0**
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
Charges exceptionnelles	**0**	**0**
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	**0**	**0**
Résultat net (A+B+C+D)	**3 304**	**1 386 638**

(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 de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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°70-1300du 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 définis au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier ;
- Parts ou actions des SCPI ou OPCI définis 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.

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.

Valeurs vénales des titres financiers contrôlés et des comptes courants et créances rattachées

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des titres financiers contrôlés correspondant à l'actif net réévalué (ANR) de ces titres. C et ANR est évalué sur la base :

- Des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- De la valeur nette des autres actifs détenus ;
- De la quote-part de détention de la société par la SCPI.

Les comptes courants et créances rattachées sont valorisées pour leur valeur nominale augmentée, le cas échéant, des intérêts courus non échus.

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 : 12 619 €
- Honoraires des autres services : 7 000 €

FAITS CARACTÉRISTIQUES

La SCPI a acquis 12 actifs immobiliers en cours de l'année 2022 représentant un volume d'investissement acte en main de 26,9 m€. De plus, par l'intermédiaire de la SCI EPSILON MONTESQUIEU, la SCPI a fait l'acquisition d'un crédit-bail immobilier pour un montant acte en main de 2,2 m€ (après déduction du capital restant dû d'un montant de 1 412 594 €).

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Depuis le 1er janvier 2023, la SCPI EPSILON 360° a fait l'acquisition de 2 actifs immobiliers à Limoges (3,6 m€ AeM) et signer la promesse de vente d'un ensemble immobilier situé à Lunel (3,1 m€ AeM).

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En €	31/12/2021		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	12 025 000	12 520 000	37 414 790	40 192 900
Bureaux	0	0	0	0
Commerces	11 100 000	11 580 000	21 661 500	23 145 500
Locaux mixtes	0	0	12 893 290	13 477 400
Autres	925 000	940 000	2 860 000	3 570 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Bureaux	0	0	0	0
Commerces	0	0	0	0
Locaux mixtes	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0
Participations contrôlées	0	0	2 426 973	2 595 558
Titres de participation	0	0	2 346 399	2 514 984
Avances en compte courant et créances rattachées	0	0	80 574	80 574
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	12 025 000	12 520 000	39 841 763	42 788 458

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Région	Typologie	Surface (en m²)	Date d'acquisition	Quote-part (en %)	Prix HD & HF	Frais d'acquisition hors frais de financement
Bordeaux	Nouvelle-Aquitaine	Autres	286	09/12/2021	100%	925 000	109 463
Noyelles-Godault	Hauts-de-France	Commerces	2 361	14/12/2021	100%	3 250 000	292 389
La Richardais	Bretagne	Commerces	3 532	27/12/2021	100%	6 000 000	493 543
Le Havre	Normandie	Commerces	1 593	29/12/2021	100%	1 850 000	169 574
Fécamp	Normandie	Commerces	1 609	24/01/2022	100%	2 450 000	307 113
Lanester	Bretagne	Commerces	922	02/02/2022	100%	1 710 000	101 417
Meyzieu	Auvergne-Rhônes-Alpes	Locaux mixtes	2 369	03/02/2022	100%	2 300 000	268 591
Paris	Ile-de-France	Commerces	81	09/02/2022	100%	1 221 000	119 674
Bailly	Ile-de-France	Commerces	298	18/02/2022	100%	775 000	63 110
Canéjan	Nouvelle-Aquitaine	Locaux mixtes	833	28/02/2022	100%	2 300 000	192 451
Montauban	Occitanie	Commerces	2 269	22/04/2022	100%	2 120 000	350 861
Manosque	Provences-Alpes-Côte d'Azur	Commerces	1 050	30/06/2022	100%	2 300 000	329 750
Aubergenville	Ile-de-France	Locaux mixtes	1 667	28/07/2022	100%	2 650 000	440 050
Lille	Hauts-de-France	Autres	1568	28/10/2022	100%	1 935 000	256 800
Campbon	Pays de la Loire	Locaux mixtes	1 984	01/12/2022	100%	2 004 890	265 220
Couëron	Pays de la Loire	Locaux mixtes	2 197	29/12/2022	100%	3 642 000	531 100
Sous-total en détention directe			**24 619**			**37 432 890**	**4 291 103**
Martillac	Nouvelle-Aquitaine	Bureaux	1 462	15/09/2022	99,99%	3 500 000	254 350
Sous-total en détention indirecte			**1 462**			**3 500 000**	**254 350**
TOTAL			**26 081**			**40 932 890**	**4 545 453**

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PARTICIPATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Participations financières contrôlées	Forme juridique	Capital social	Détention	Résultat de l'exercice	Dividendes et prime d'émission reçus au cours de l'exercice
EPSILON MONTESQUIEU	SCI	10 000	99,99%	38 825 €	0 €

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

En €	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	31/12/2022
Terrains et constructions locatives	12 025 000	25 407 890	0	37 432 890
Participations financières contrôlées	0	2 346 399	0	2 346 399
Avances en compte courant	0	80 574	0	80 574
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	**12 025 000**	**27 834 863**	**0**	**39 859 863**

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS

Néant au 31/12/2022.

PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	31/12/2021	Dotation	Reprise	31/12/2022
Dépenses prévisionnelles sur N+1	0	18 100	0	18 100
Dépenses prévisionnelles sur N+2	0	0	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+3	0	0	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+4	0	0	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+5	0	0	0	0
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	**0**	**18 100**	**0**	**18 100**

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

En €	31/12/2021	31/12/2022
Créances locataires	-2 390	586 693
Créances locataires	-2 390	586 693
Factures à établir locataires	0	0
Créances douteuses	0	0
Autres créances	987 119	440 675
Etat et autres collectivités	143 121	341 036
Produits à recevoir	0	0
Autres comptes débiteurs	843 998	99 639
TOTAL DES CRÉANCES	**984 729**	**1 027 368**

AUTRES ACTIFS

Le solde des comptes bancaires au 31/12/2022 s'élèvent à 6 997 277 €.

DÉCOMPOSITION DES DETTES

En €	31/12/2021	31/12/2022
Dettes envers les établissements de crédit	2 411 368	11 943 655
Emprunts	2 410 000	11 921 600
Intérêts courus	1 368	22 055
Concours bancaires courants	0	0
Dépôts de garanties reçus	84 732	391 754
Autres dettes	703 797	2 279 344
Locataires créditeurs	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	704 195	1 393 148
Etats et autres collectivités	- 398	107 407
Charges à payer	0	42 382
Dettes envers les associés	0	142 061
Produits constatés d'avance	0	594 346
TOTAL DES DETTES	**3 199 897**	**14 614 753**

DÉTAIL DES EMPRUNTS BANCAIRES

Prêteur	Actif financé	Départ	Durée	Maturité	Montant	Capital au 31/12/2022	Type de taux	Taux actuel
Banque Palatine	Bordeaux	09/12/2021	5 ans	3,94 ans	370 000 €	370 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Noyelles-Godault	14/12/2021	5 ans	3,95 ans	1 300 000 €	1 300 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	La Richardais	25/01/2022	5 ans	4,07 ans	2 400 000 €	2 400 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Le Havre	29/12/2021	5 ans	3,99 ans	740 000 €	740 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Fécamp	24/01/2022	5 ans	4,07 ans	980 000 €	980 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Lanester	02/02/2022	5 ans	4,09 ans	684 000 €	684 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Meyzieu	03/02/2022	5 ans	4,09 ans	920 000 €	920 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Paris	09/02/2022	5 ans	4,11 ans	488 000 €	488 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Bailly	18/02/2022	5 ans	4,13 ans	310 000 €	310 000 €	Fixe	1,50%
CEAPC	Canéjan	28/02/2022	7 ans	6,16 ans	920 000 €	901 600 €	Fixe	1,80%
CEPAL	Montauban	29/06/2022	7 ans	6,50 ans	848 000 €	848 000 €	Fixe	2,40%
CEPAL	Manosque	30/06/2022	7 ans	6,50 ans	920 000 €	920 000 €	Fixe	2,40%
CEPAL	Aubergenville	27/07/2022	7 ans	6,57 ans	1 060 000 €	1 060 000 €	Fixe	2,40%
			5,62 ans	**5,15 ans**	**11 940 000 €**	**11 921 600 €**		**1,82%**

Ventilation par maturité résiduelle	≤ 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	0 €	8 192 000 €	3 729 600 €	11 921 600 €
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »		8 192 000 €	3 729 600 €	11 921 600 €
Emprunts à taux variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	**0 €**	**8 192 000 €**	**3 729 600 €**	**11 921 600 €**

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

En €	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Charges à répartir	22 669	85 145	0	107 813
Amortissement des charges à répartir	167	17 131	0	17 298
TOTAL	**22 502**	**68 014**	**0**	**90 515**

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 4 553 988 € se décomposent en commissions de souscriptions pour 1 193 098 €, en frais d'acquisition des immeubles pour 3 275 745 € et frais d'émission d'emprunts pour 85 145 €.

COMMISSION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2022 des commissions de souscription pour un montant de 1 193 098 € qui correspondent à 5% du montant total des souscriptions (4% au mois de janvier et février) et des commissions d'investissement d'un montant de 947 450 € qui correspondent à 5% du prix d'acquisition hors droits et hors frais.

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Les principales charges sont des commissions d'acquisitions pour 1 672 650 €, des honoraires pour 484 630 €, des commissions et frais d'émission d'emprunts pour 85 145 € et des impôts et taxes pour 1 082 762 €.

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 : 1 193 098 €
- Commission d'investissement : 947 450 €

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

Voici la liste des transactions effectuées entre la filiale EPSILON MONTESQUIEU, détenue par la SCPI EPSILON 360° et cette dernière :

- Intérêts courus non échus : 574 €

ENGAGEMENT HORS-BILAN

Engagements donnés

La SCPI EPSILON 360° a signé le 17/02/2023 une promesse d'acquisition portant sur des locaux situés à Lunel au prix de 3 600 000 Euros.

Engagements reçus

Total des cautions bancaires des locataires : 287 260 €.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2022,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2022 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 31/12/2022 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 31/12/2022,
- 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,
- Pouvoirs pour formalités.

PROJET DU TEXTE DES RESOLUTIONS

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 au titre 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, 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 1 386 638,13 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de 3 303,62 €
- constitue un bénéfice distribuable de 1 389 941,75 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 1 044 733,63 €
- au compte « Report à nouveau » à hauteur de 345 208,12 €

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 2022 à la somme de 29 934 102 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 16 507 602 €. Le capital étant passé de 13 426 500 € au 31 décembre 2021 à 29 934 102 € au 31 décembre 2022.

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 : 33 375 789 €, soit 209,06 € par part,
- valeur de réalisation : 36 231 969 €, soit 226,95 € par part,
- valeur de reconstitution : 43 562 261 €, soit 272,86 € 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.

7ème 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.



EPSILON 360°

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 10 rue des Trois-Conils, 33000 Bordeaux
RCS Bordeaux n° 904 400 728
VISA AMF n°21-17 en date du 19 novembre 2021