

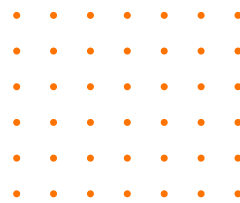


# EPSILON 360°

LA SCPI DÉDIÉE À  
L'IMMOBILIER « SMALL  
CAPS »

---

# AVERTISSEMENTS



Les parts de SCPI sont des supports de placement de long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à ce placement. La société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

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

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

**Risque de marché :** la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

(1) des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire sur la durée totale du placement,

(2) du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra principalement de l'évolution des marchés immobiliers sur lesquels est investie la SCPI sur la durée totale du placement.

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

**Risque en matière de durabilité :** il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement, et, à terme, sur la valeur nette d'inventaire du fonds.

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

**En cas de souscription à crédit :** l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

# UNE STRATÉGIE CLAIRE

LA SCPI EPSILON 360° EST LA PREMIÈRE SCPI DÉDIÉE AUX ACTIFS DE PETITE TAILLE (GÉNÉRALEMENT COMPRIS ENTRE 1 ET 5 M€) PEU CIBLÉS PAR LES PRINCIPAUX ACTEURS DU MARCHÉ

La sélection opportuniste des actifs par les gérants, sans allocation sectorielle ou géographique prédéterminée, leur permet de constituer un patrimoine indépendamment des "effets de mode" et des "rotations sectorielles" du marché, en saisissant à tout moment les meilleures opportunités du marché immobilier.

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

## 1 SMALL CAPS

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

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



## 2 DIVERSIFIÉE

**Toutes les typologies d'actifs seront susceptibles d'intégrer le patrimoine en fonction des opportunités :** pieds d'immeuble (commerces et services de proximité), locaux commerciaux indépendants, immobilier de santé, locaux d'activité, entrepôts et logistique, bureaux et accessoirement actifs résidentiels et touristiques.

## 3 PROXIMITÉ

En France, tant à Paris, en Île-de-France que dans les grandes métropoles régionales, mais aussi dans les villes moyennes dynamiques qui recèlent selon nous de fortes potentialités. La SCPI pourra investir également en Espagne et au Portugal.

# UNE SOLUTION ACCESSIBLE, SOUPLE ET RESPONSABLE

La SCPI Epsilon 360° est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR). Celle-ci s'inscrit dans une volonté d'étendre une telle démarche à une catégorie d'actif généralement exclue ou délaissée de ce type de stratégie du fait de sa taille.

La SCPI Epsilon 360° a ainsi pris l'engagement de faire progresser la note ESG (Critères environnementaux, sociaux et de gouvernance) 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 et privilégier les locataires, premiers acteurs de l'amélioration de la performance.



## Un investissement qui s'adapte à vous



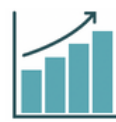
### Souscription digitale

Souscrivez directement en ligne dès 1 000 €



### Epargne programmée

Epargner au quotidien au travers de versements récurrents



### Réinvestissement des dividendes

Capitaliser tout ou partie des revenus distribués en fractions de parts



### Démembrement

Souscrire en nue-propriété directement en ligne

# Tout sur Epsicap REIM



## Une société de gestion indépendante et entrepreneuriale

Cela peut sembler contre-intuitif, mais en investissant dans une SCPI, vous investissez avant tout dans une équipe : celle de la Société de Gestion. C'est à elle que vous confiez votre épargne et c'est elle qui investit et gère votre patrimoine immobilier à travers la SCPI.

Notre ADN immobilier est celui des actifs de petite taille souvent délaissés par la plupart des acteurs du marché. Notre structure à taille humaine facilite les prises de décision rapides, un facteur déterminant pour saisir les meilleures opportunités partout en France.

**Un esprit « boutique »** : garantissant une très forte proximité avec l'équipe de gestion et un alignement des intérêts inédit sur le marché.

**Des fondateurs spécialistes de l'immobilier** : expérimentés et très engagés, disposant d'une capacité de sourcing très importante des actifs immobiliers.

**Un ADN d'entrepreneurs** : favorisant la proximité, l'intégrité et la transparence.

**Une société de gestion moderne** : une structure légère, souple et agile.

**epsicap**  
REIM

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

**10 rue des Trois Conils**  
33000 Bordeaux  
[www.epsicap.fr](http://www.epsicap.fr)