

# Rapport Annuel 2019

S | C | P | I | | EPARGNE HABITAT

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

en liquidation

**ATLAND VOISIN**

# Sommaire



Chiffres significatifs . . . . .	3
Rapport du liquidateur . . . . .	4
Évolution du capital et marché des parts . . . . .	4
Composition du patrimoine . . . . .	5
Arbitrages . . . . .	6
Gestion locative et immobilière . . . . .	7
Résultats financiers . . . . .	8
Valeurs de la Société - Fiscalité . . . . .	9
Perspectives . . . . .	10
État du patrimoine . . . . .	11
Tableaux d'analyse de variation des capitaux propres . . . . .	13
Compte de résultat . . . . .	14
Inventaire détaillé des placements immobiliers . . . . .	15
Annexe aux comptes annuels . . . . .	16
Rapport du Conseil de Surveillance . . . . .	21
Rapports du Commissaire aux Comptes . . . . .	22
Assemblée Générale . . . . .	27
Gouvernance d'Atland Voisin . . . . .	30



# Chiffres significatifs

AU 31 DECEMBRE 2019

## Compte de résultat 2019

Produits de l'activité immobilière	101 098 €
Dont loyers	88 380 €
Charges	69 066 €
Résultat	32 074 €

## Bilan au 31/12/2019

Capital social (valeur nominale)	2 582 500 €
Total des capitaux propres	2 374 178 €
Immobilisations locatives	2 147 000 €
Total du bilan	2 398 015 €

## Autres informations

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	32 074 €	15.52 €
Dividende distribué	20 701 €	10.02 €

## Patrimoine

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	2 147 000 €	1 039,21 €

Valeurs de la Société	Après distribution du dernier acompte	
	Total	par part
Valeur comptable	2 374 178	1 149,17
Valeur de réalisation	2 374 178	1 149,17
Valeur de reconstitution	2 827 714	1 368,69

# Rapport du liquidateur

Mesdames, Messieurs, cher(e)s associé(e)s,

Conformément à l'article L.214.103 du Code Monétaire et Financier et aux Statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

## Nous examinerons successivement :

- l'évolution du capital et le marché des parts au cours de l'exercice
- la composition du patrimoine
- la liquidation de la SCPI
- les arbitrages
- la situation locative
- la gestion locative et immobilière
- les résultats 2019 et la proposition d'affectation du résultat ; la fiscalité 2019
- les valeurs de la Société
- les événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice ; les perspectives 2020 et
- la proposition de réduction de capital d'un montant de 557 820 € euros par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales.

## Liquidation de la SCPI

L'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2019 a décidé la dissolution anticipée de SCPI Epargne Habitat à compter de cette même date. Elle a nommé la société de gestion, ATLAND VOISIN, en qualité de liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Le patrimoine immobilier est en cours de vente et 3 actifs sont vendus à la date du présent rapport.

Le processus de liquidation s'appuie sur un mécanisme de distribution des produits des ventes des immeubles. L'objectif est d'effectuer deux distributions par an en fonction des ventes réalisées.

A ce titre, une réduction de capital sera proposée à l'assemblée générale extraordinaire de juin 2020 et un versement sur les comptes bancaires des associés sera effectué consécutivement.

## Évolution du capital et marché des parts

### Marché Primaire

Le capital de la SCPI est fermé depuis décembre 2008. Au 31 décembre 2019, ce dernier s'établit à 2 582 500 €. Il est composé de 2 066 parts d'un montant nominal de 1 250 € réparties entre 64 associés.

### Marché Secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice 2019.

Néanmoins, conformément aux textes, la Société de Gestion procède à l'établissement d'un prix d'exécution résultant de la confrontation entre l'offre et la demande de parts. Le prix d'exécution est déterminé le 10 de chaque mois à 12 h ou le dernier jour ouvrable précédent.

## Évolution du capital

ANNEE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DECEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA S.C.P.I. PAR LES ASSOCIÉS AU COURS DE L'ANNEE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DECEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DECEMBRE	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DECEMBRE
2015	2 582 500	-	2 066	64	-	1 500 €
2016	2 582 500	-	2 066	64	-	1 500 €
2017	2 582 500	-	2 066	64	-	1 500 €
2018	2 582 500	-	2 066	64	-	1 500 €
2019	2 582 500	-	2 066	64	-	1 500 €

## Évolution du marché secondaire

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CEDEES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS
2015	-	-	-	5 % HT
2016	-	-	-	5 % HT
2017	-	-	-	5 % HT
2018	-	-	-	5 % HT
2019	-	-	-	5 % HT

## Composition du patrimoine

Composition du patrimoine (en % des valeurs vénale au 31/12/19)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Habitation	TOTAL
Paris	-	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-	-
Province	-	-	-	100 %	100 %
Total	-	-	-	100 %	100 %

Composition du patrimoine (en m<sup>2</sup> au 31/12/19)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Habitation	TOTAL
Paris	-	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-	-
Province	-	-	-	927	927
Total	-	-	-	927	927

## 1 - Arbitrage réalisé au cours de l'exercice 2019

Sur l'année 2019, la SCPI EPARGNE HABITAT a vendu un actif à QUETIGNY, « VILLAS CHAMPÊTRES ». Il s'agit d'une maison d'une surface de 94,90 m<sup>2</sup> qui était louée depuis 2018. Les locataires se sont portés acquéreurs.

L'acte de vente a été signé le 23.12.2019 au prix de 205 000 €, hors agence (valeur comptable brute : 214 685 €).

## 2 - Arbitrages réalisés début 2020

Début 2020, deux actifs ont été vendus :

- A DIJON, « RESIDENCE VENUS » :

Un appartement 3 pièces d'une surface de 66,32 m<sup>2</sup> Carrez situé au 1er étage avec cave et garage.

Cet appartement avait été libéré par les locataires précédents le 05/10/2019.

L'acte de vente a été signé le 17.01.2020 au prix de 178 000 €, soit 170 880 € net vendeur (valeur nette comptable : 178 000 €).

- A QUETIGNY, « VILLAS CHAMPÊTRES » :

Une maison d'une surface 108,93 m<sup>2</sup> située 5 rue Voltaire.

Cette maison avait été libérée par les locataires précédents le 31/08/2019.

L'acte de vente a été signé le 28.02.2020 au prix de 220 000 €, soit 211 350 € net vendeur (valeur nette comptable : 223 000 €).

## Situation locative au 31/12/2019

Adresse	Etat locatif	Type de bail	Lot de copro	Nbre pièces	Surface En m <sup>2</sup>	Prix net vendeur
Jardin du Sacré Cœur/DIJON	vacant	Maison	110	5	104,00 m <sup>2</sup>	
Jardin du Sacré Cœur/DIJON	loué	Maison	127	6	121,10 m <sup>2</sup>	
Jardin du Sacré Cœur/DIJON	loué	Maison	128	6	125,40 m <sup>2</sup>	
VENUS/DIJON	loué	Appartement	428	1	27,75 m <sup>2</sup>	
VENUS/DIJON	loué	Appartement	180	4	86,60 m <sup>2</sup>	
VENUS/DIJON	vacant	Appartement	173	3	67,10 m <sup>2</sup>	
VENUS/DIJON	loué	Appartement	178	5	109,10 m <sup>2</sup>	
VENUS/DIJON	vacant	Appartement	340	3	63,80 m <sup>2</sup>	
Villas Champêtre/QUETIGNY	loué	Maison	21	5	108,93 m <sup>2</sup>	
Villas Champêtre/QUETIGNY	VENDU (acte signé le 23/12/19)	Maison	23	5	94,90 m <sup>2</sup>	205 000,00 €
Villas Champêtre/QUETIGNY	vacant	Maison	25	5	108,93 m <sup>2</sup>	

## Gestion Locative

- Taux d'occupation : le taux d'occupation financier<sup>1</sup> exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

En 2019, le taux d'occupation financier moyen du patrimoine s'est maintenu à 65,18 % (contre 100 % en 2018).

Au cours de l'exercice, 4 actifs se sont libérés et un actif a été vendu :

### Résidence VENUS à DIJON

- un T4 libéré le 5 octobre 2019 et un T3 libéré le 27 juillet 2019

### Rue Olympes de Gouges à DIJON

- une maison libérée le 5 avril 2019

### Villas Champêtres à QUETIGNY

- 1 villa libérée le 30 août 2018 est vendue le 23 décembre 2019

- Une villa libérée le 1<sup>er</sup> septembre 2019

Au 31 décembre 2019, les actifs libérés n'ont pas été mis en relocation mais des mandats ont été signés pour la vente.

La procédure pour malfaçons portant sur une maison au Jardin du Sacré Cœur est toujours en cours.

### - Contentieux

Les contentieux en cours portent sur le non règlement de loyers et provisions sur charges ainsi que la refacturation des travaux suite à l'état des lieux de sortie.

Une provision de 1 245 € a été constituée sur l'année 2019 et les reprises sur provisions s'élèvent à 1 245 €.

Aucune perte n'est constatée pour 2019.

## Gestion Immobilière

### - Provision gros entretiens

Suite à un changement de méthode comptable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, une provision pour gros entretiens a été instaurée en remplacement de la provision pour grosses réparations. Cette provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années. La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans.

Solde de la provision au 31/12/18	0 €
+ Dotation exercice 2019	/
- Reprise exercice 2019	/
= Solde de la provision au 31/12/19	0 €

### - Entretien et réparations

Les charges d'entretien et de réparations s'élèvent à 2 117 €.

# Résultats - Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 s'établit à 32 074 € soit 15.52 €/part contre un résultat de 55 464 € au titre de l'exercice 2018. Il vous est proposé l'affectation suivante :

Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019	32 074 €
+ report à nouveau des exercices précédents	27 690 €
TOTAL	59 764 €
Affectation :	
• distribution aux associés	20 701 €
• report à nouveau	39 063 €
• TOTAL	59 764 €

<sup>1</sup> Taux d'occupation financier = (Loyers et indemnités d'occupation facturés+indemnités compensatrices de loyer facturées) / Loyers facturables si tout le patrimoine de la SCPI était loué

## Évolution par part des résultats financiers

	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	42,78	99,79	50,74	99,61	46,89	99,43	45,60	99,76	46,28	99,70
Produits financiers avant prélèvement non libératoire					0,10	0,21				
Produits divers	0,09	0,21	0,20	0,39	0,17	0,36	0,11	0,24	0,14	0,30
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>42,87</b>	<b>100,00</b>	<b>50,94</b>	<b>100,00</b>	<b>47,16</b>	<b>100,00</b>	<b>45,71</b>	<b>100,00</b>	<b>46,42</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	4,62	10,78	5,50	10,80	5,06	10,73	5,02	10,98	5,00	10,77
Autres frais de gestion	6,35	14,81	4,24	8,32	4,66	9,88	7,56	16,54	6,65	14,33
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,02	2,38	4,94	9,70	2,56	5,43	3,05	6,67	3,08	6,64
Charges locatives non récupérées	15,35	35,81	9,54	18,73	10,00	21,20	9,42	20,61	9,57	20,62
<b>sous total charges externes</b>	<b>27,34</b>	<b>63,78</b>	<b>24,22</b>	<b>47,55</b>	<b>22,28</b>	<b>47,24</b>	<b>25,07</b>	<b>54,80</b>	<b>24,30</b>	<b>52,36</b>
Amortissements nets - patrimoine -autres										
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
-pour travaux	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-1,75	-3,71	0,17	0,37	-0,62	-1,34
-autres	-0,00	-0,00	-0,13	-0,26	-0,89	-1,89	-0,95	-2,08	-0,76	-1,64
autres										
<b>sous total charges internes</b>	<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>	<b>-0,13</b>	<b>-0,26</b>	<b>-2,64</b>	<b>-5,60</b>	<b>-0,78</b>	<b>-1,71</b>	<b>-1,38</b>	<b>-2,98</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>27,34</b>	<b>63,78</b>	<b>24,09</b>	<b>47,29</b>	<b>19,64</b>	<b>41,64</b>	<b>24,29</b>	<b>53,09</b>	<b>22,92</b>	<b>49,38</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>15,53</b>	<b>36,22</b>	<b>26,85</b>	<b>52,71</b>	<b>27,52</b>	<b>58,36</b>	<b>21,42</b>	<b>46,91</b>	<b>23,50</b>	<b>50,62</b>
Variation report à nouveau	5,51	12,85	-0,06	0,12	0,49	1,04	0,08	0,18	-5,00	-10,77
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	10,02	23,37	26,79	52,59	27,03	57,32	21,36	46,73	28,50	61,40
Revenus distribués après prélèvement										

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

# Valeurs de la société

Elles doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée.

## **Valeur comptable :**

Elle résulte de la lecture du bilan (valeurs bilantielles de l'État du Patrimoine) et correspond à la situation nette comptable. Elle s'établit à :

- 2 374 178 €, soit 1 149,17 € par part

## **Valeur de réalisation :**

Elle tient compte de l'estimation de l'actif et du passif (valeurs estimées de l'État du Patrimoine). Elle s'établit à :

- 2 374 178 €, soit 1 149,17 € par part

## **Valeur de reconstitution :**

Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription). Elle s'établit à :

- 2 827 714 €, soit 1 368,69 € par part

# Fiscalité

L'essentiel des revenus de la SCPI EPARGNE HABITAT est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts – frais et charges déductibles – intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la SCPI grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 a instauré un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce PFU n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est effectuée au moment de l'établissement de la déclaration d'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu, au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %, auquel il conviendra d'ajouter les prélèvements sociaux de 17,2%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois, les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : <https://atland-voisin.com/documentation> ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site <https://atland-voisin.com>.

En outre, les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

## **Les associés non-résidents de France :**

En vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).

En l'absence de convention signée entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé, l'imposition aura lieu et en France et dans le pays de résidence de l'associé ce qui présente un risque de double imposition.

## Information relative à la mise en place du prélèvement à la source

Les revenus fonciers entrent dans le champ d'application du prélèvement à la source, contrairement aux plus-values immobilières et aux revenus financiers (dividendes, intérêts).

Pour ces dernières, les impôts sur le revenu et prélèvements sociaux sont prélevés au moment de la cession (déclaration 2048 IMM qui doit être déposée dans le mois de la vente - pas de changement).

### En pratique :

Les revenus fonciers permettent, avec les autres revenus soumis au prélèvement à la source, de déterminer le taux de droit commun du prélèvement à la source. Ce taux de droit commun s'applique dans tous les cas aux revenus fonciers (impossibilité de demander l'application du taux individualisé ou par défaut) ; et les prélèvements sociaux (17,2%) sont ajoutés au taux de droit commun ainsi déterminé.

### Principe :

Le prélèvement à la source est effectué sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels : l'administration fiscale prélève l'acompte sur le compte bancaire renseigné par le contribuable, sans que ce dernier n'ait aucune diligence à effectuer.

L'option pour le prélèvement trimestriel doit être effectuée au plus tard le 1er octobre de l'année qui précède celle au cours de laquelle l'option s'applique.

Exception : la première année de la perception du revenu foncier, le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant.

Le montant de l'acompte peut être modulé à la hausse ou à la baisse pour tenir compte d'une hausse ou d'une baisse des revenus (sous condition – prise en compte par l'Administration fiscale au plus tard le troisième mois qui suit la demande).

## Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

### Perspectives

Pendant la période de liquidation, les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués.

Une attention sera portée au traitement des impayés.

Au fur et à mesure de leur libération, les appartements seront mis en vente.

Ainsi deux ventes sont intervenues sur le début de l'exercice 2020 :

- au 13 rue Petiot à Dijon pour 178 000 €
- au 5 rue Voltaire à Quetigny pour 220 000 €

Compte-tenu du contexte de crise sanitaire COVID-19 évolutif, les effets pour la SCPI EPARGNE HABITAT ne sont ni quantifiés, ni quantifiables. L'évolution du marché immobilier pourrait affecter les futures transactions immobilières.

## Proposition de réduction de capital d'un montant de 557 820 euros par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales

Dans le cadre des opérations de liquidation de la Société, nous vous proposons de réduire le capital social d'un montant de 557 820 euros.

Cette réduction du capital serait réalisée par diminution de 270 euros de la valeur nominale de chaque part sociale.

Cette valeur nominale passerait donc de 1.250 euros à 980 euros.

# État du patrimoine (en euro)

	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2019		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitude,...)				
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 2 533 975	+ 2 147 000	+ 2 748 660	+ 2 650 000
Agencements et aménagements	+		+	
Amortissement sur agencements et aménagements	-		-	
Immobilisations en cours	+	+	+	+
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 386 975	-	-	-
Gros entretien	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+	+	+	+
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	+	+	+	+
<b>TOTAL I (Placement immobiliers)</b>	<b>= 2 147 000</b>	<b>= 2 147 000</b>	<b>= 2 748 660</b>	<b>= 2 650 000</b>
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	+	+	+
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	+	+	+
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	+	+	+
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II (immobilisations financières)</b>	<b>= 0</b>	<b>= 0</b>	<b>= 0</b>	<b>= 0</b>

# État du patrimoine (en euro)

	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2019		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	+	+	+	+
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations financières autre que les titres de participations (dépôt de garantie)	+	+	+	+
Dépréciation des immobilisations financières autre que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 23	+ 23	+ 89	+ 89
Autres créances	+ 8 108	+ 8 108	+ 6 291	+ 6 291
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	+
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 242 884	+ 242 884	+ 40 798	+ 40 798
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>= 251 015</b>	<b>= 251 015</b>	<b>= 47 177</b>	<b>= 47 177</b>
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 4 730	- 4 730	- 8 596	- 8 596
Dettes d'exploitation	- 6 021	- 6 021	- 1 533	- 1 533
Dettes diverses	- 13 086	- 13 086	- 26 243	- 26 243
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>= -23 837</b>	<b>= -23 837</b>	<b>= -36 372</b>	<b>= -36 372</b>
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	+	+	+
<b>TOTAL III</b>	<b>= 0</b>	<b>= 0</b>	<b>= 0</b>	<b>= 0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>= 2 374 178</b>	<b>=</b>	<b>= 2 759 466</b>	<b>=</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>=</b>	<b>= 2 374 178</b>	<b>=</b>	<b>= 2 660 805</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation clôture
<b><u>Capital</u></b>				
Capital souscrit	2 582 500		0	2 582 500
Capital en cours de souscription			0	0
<b><u>Primes d'émission</u></b>				
Primes d'émission	440 500		0	440 500
Primes de fusion			0	
Primes d'émission en cours de souscription			0	
Prélèvement sur prime d'émission	-291 225		0	-291 225
Prélèvement sur prime de fusion			0	
<b><u>Ecarts d'évaluation</u></b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b><u>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</u></b>				
<b><u>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</u></b> <sup>1</sup>			0 -396 660	-396 660
<b><u>Réserves</u></b>				
<b><u>Report à nouveau</u></b>	27 574	116	0	27 690
<b><u>Résultat de l'exercice</u></b>	55 464	-55 464	32 074	32 074
<b><u>Acomptes sur distribution</u></b>	-55 348	55 348	-20 701	-20 701
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 759 466</b>	<b>0</b>	<b>-385 287</b>	<b>2 374 178</b>

<sup>1</sup> dont dépréciation des immobilisations locatives pour 386 974 €

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Dettes garanties	2019	2018
Engagements donnés	0	0
Engagements reçus	398 000 €	0
Garantie données	0	0
Garantie reçues	0	0
Aval, cautions	0	0

Les engagements reçus sont des compromis de ventes sur des actifs situés au 13 rue Petitot à Dijon et au 5 rue Voltaire à Quetigny.

# Compte de résultat de l'exercice - Charges

PRODUITS IMMOBILIERS	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	88 380	104 827
Charges facturées	11 337	7 908
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	135	414
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 245	514
Reprises de provisions pour gros entretien	0	0
Transferts de charges immobilières		
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
<b>TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>101 098</b>	<b>113 662</b>
<b>Charges de l'activité immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	11 337	7 908
Gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 117	10 196
Dotations aux provisions pour créances douteuses	1 245	253
Dotations aux provisions pour gros entretien	0	0
Dotations aux amortissements des agencements		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	33 506	21 188
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière		
<b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>48 205</b>	<b>39 545</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I-II</b>	<b>52 893</b>	<b>74 117</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
<b>TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Rémunération de la gérance	9 545	11 369
Charges d'exploitation de la société	11 316	7 285
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
<b>TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>20 861</b>	<b>18 654</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I-II</b>	<b>-20 861</b>	<b>-18 654</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	0	0
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II CHARGES FINANCIERES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FINANCIERS C = I-II</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>- Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	42	1
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>42</b>	<b>1</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II</b>	<b>42</b>	<b>1</b>
<b>RESULTAT NET A+B+C+D</b>	<b>32 074</b>	<b>55 464</b>

# Inventaire détaillé des placements immobiliers

Acquisition	Adresse	Type/Surface	Valeur comptable Valeurs d'acquisition	Valeur expertise 2019	Etat locatif au 31.12.2018
13/02/2008	Résidence Vénus Rue de Jouvence/rue Petitot DIJON	Appartements T3 de 67,10 m <sup>2</sup> T3 de 63,80 m <sup>2</sup> T4 de 86,80 m <sup>2</sup> T5 de 109,10 m <sup>2</sup> 4 caves 5 garages fermés 1 parking sous-sol	1 017 699 €		vacant vacant loué loué
11/06/2009	Résidence Vénus Rue de Jouvence/rue Petitot  DIJON	T1 de 27,75 m <sup>2</sup> 1 parking  1 cave	<u>96 898 €</u> 1 114 597 €	941 000 €	loué
03/03/2008	Rue Olympe de Gouges Rue Chateaubriand DIJON	105 m <sup>2</sup> + garage 125 m <sup>2</sup> + garage 125 m <sup>2</sup> + garage  Travaux	945 252 €  <u>13 340 €</u> 958 592 €	758 000 €	vacant loué loué
23/09/2009	Les Villas Champêtres Rue Voltaire QUETIGNY	Maisons 109 m <sup>2</sup> + garage  108 m <sup>2</sup> + garage	<u>460 786 €</u> 460 786 €	448 000 €	loué  vacant
		TOTAUX	2 533 975 €	2 147 000 €	

## Faits marquants de l'exercice

L'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2019 a décidé la dissolution anticipée de SCPI Epargne Habitat à compter de cette même date. Elle a nommé la société de gestion, ATLAND VOISIN, en qualité de liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Le patrimoine immobilier est en cours de vente et 3 actifs sont vendus à la date du présent rapport.

Le processus de liquidation s'appuie sur un mécanisme de distribution des produits des ventes des immeubles. L'objectif est d'effectuer deux distributions par an en fonction des ventes réalisées.

A ce titre, une réduction de capital sera proposée à l'assemblée générale extraordinaire de juin 2020 et un versement sur les comptes bancaires des associés sera effectué consécutivement.

## Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Suite à la mise en liquidation de la SCPI, des dispositions comptables spécifiques ont été appliquées (cf. ci-dessous).

## Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables engagés pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n°2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine en « valeurs bilancielles » sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent 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. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise 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. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. A la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

Ces valeurs ont été adaptées par l'expert externe en évaluation immobilière en fonction de la situation propre de la SCPI EPARGNE HABITAT.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en œuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants
- méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation.

- méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs.

- méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendant de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence...

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

## Prélèvements sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion, conformément aux dispositions statutaires de la SCPI.

## Dispositions spécifiques à la mise en liquidation des SCPI

### 1. Au niveau de l'évaluation des placements immobiliers

Dans le cadre de l'établissement des comptes d'une SCPI en liquidation, la détermination de la valeur vénale des immeubles locatifs doit être estimée à la clôture en tenant compte des perspectives de vente à court terme. Cette « valeur liquidative » doit prendre en compte notamment les frais de cession, et plus particulièrement les commissions versées lors de la vente d'immeubles, lorsque ceux-ci peuvent être évalués de manière fiable.

Par ailleurs, la décision de dissolution d'une SCPI ne permet plus à la société de se placer dans une perspective de détention des immeubles à moyen ou long terme sous-tendant les règles comptables habituelles applicables aux SCPI et en particulier l'absence d'amortissement ou de dépréciation des biens locatifs.

En conséquence, en cas de liquidation annoncée d'une SCPI, la valeur bilantielle des immeubles locatifs doit être dépréciée pour tenir compte le cas échéant de la perte attendue de la cession des immobilisations.

La provision pour dépréciation doit être constatée par imputation directe sur les capitaux propres, le résultat de la SCPI étant uniquement constitué des produits et charges relatifs à la gestion locative.

En cas de plus-values latentes sur les actifs immobiliers, c'est la règle comptable générale qui doit servir de référence, en particulier le principe de prudence et le principe généralement admis que les plus-values latentes éventuelles résultant des différences entre les valeurs liquidatives et les valeurs nettes comptables ne sont pas enregistrées.

### 2. Autres incidences comptables liées à la dissolution de la SCPI

Les frais de liquidation doivent être comptabilisés en charge au fur et à mesure des prestations effectuées par le liquidateur.

Enfin, certaines charges, dont le caractère certain est avéré compte tenu de la dissolution (charges sur locaux vacants par exemple), doivent être provisionnées.

## ACTIFS D'EXPLOITATION

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

ventilation par nature-valeur brute	2018	acquisitions	cessions	2019
Terrains nus				
Terrains et construction	2 748 660		214 685	2 533 975
Construction sur sol d'autrui				
Immobilisation en cours de construction				
agencements nettes				
Autres (1)				
<b>TOTAL</b>	<b>2 748 660</b>	<b>0</b>	<b>214 685</b>	<b>2 533 975</b>

Provisions liées aux placements immobiliers	2018	Dotations	Reprises	2019
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	386 975	0	386 975
Gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>386 975</b>	<b>0</b>	<b>386 975</b>

## ETAT DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	2019	2018
<b>Autres créances</b>		
Fournisseurs avance		55
Syndics	8 108	6 236
Autres débiteurs		0
Charges constatées d'avance		0
<b>TOTAL</b>	<b>8 108</b>	<b>6 291</b>

## VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES

Décomposition des postes du bilan	2019	2018
Valeurs mobilières de placement		
Autres disponibilités	242 884	40 798

## DETTES FINANCIERES

Décomposition des postes du bilan	2019	2018
Emprunts	0	0
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	0	0
Total des dépôts de garantie reçus	4 730	8 589

## DETTES DIVERSES

Décomposition des postes du bilan	2019	2018
Locataires créditeurs	97	0
Fournisseurs et comptes rattachés	5 924	1 533
Etat et autres collectivités		0
Autres créditeurs (1)	13 086	26 243
<b>TOTAL PASSIF D'EXPLOITATION</b>	<b>23 837</b>	<b>36 372</b>
Autres créditeurs (1)		
Dividendes 4ème trimestre	0	24 296
Charges à payer	13 086	1 947
<b>TOTAL</b>	<b>13 086</b>	<b>26 243</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Capital

Aucune augmentation de capital n'est intervenue au cours de l'exercice.

### Prélèvement sur prime d'émission : 0 €

### Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2019	32 074 €
- Distribution des 2 acomptes	20 701 €
Dotation au Report A Nouveau	11 373 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 25 juin 2020.

Dépréciation sur immobilisations locatives et pertes sur cessions d'immeubles : - 396 660 €

## COMPTE DE RÉSULTAT

Résultat de l'activité immobilière

Produits de l'activité immobilière

Décomposition des postes du résultat	2019	2018
Loyers facturés	88 380	104 827
Charges et taxes refacturés aux locataires	11 337	7 908
Produits annexes	135	414
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 245	514
Reprise de provisions pour gros entretien		
<b>TOTAL</b>	<b>101 098</b>	<b>113 663</b>

### Charges de l'activité immobilière

Décomposition des postes du résultat	2019	2018
Charges ayant leur contrepartie en produits	11 337	7 908
Gros entretien	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 117	10 196
Dotations aux provisions pour créances douteuses	1 245	253
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Autres charges immobilières (2)	33 506	21 188
<b>TOTAL</b>	<b>48 205</b>	<b>39 545</b>
Autres charges immobilières (2)		
Charges locatives non récupérables	15 455	3 587
Impôts et taxes non récupérables	16 256	16 125
Primes d'assurances	924	930
Publicité et insertion	871	286
Pertes sur créances irrécouvrables	0	260
Autres charges		
<b>TOTAL</b>	<b>33 506</b>	<b>21 188</b>

## CHARGES D EXPLOITATION

Décomposition des postes du résultat	2019	2018
Rémunération de la gérance	9 545	11 369
Charges d'exploitation de la société (1)	11 316	7 285
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
<b>TOTAL</b>	<b>20 861</b>	<b>18 654</b>

Charges d'exploitation de la société (1)		
Honoraires des commissaires aux comptes	3 606	3 642
Honoraires de relocations		
Honoraires de dépositaire		
Honoraires d'expertises immobilières	646	650
Honoraires divers	6 399	3 384
Frais d'actes et contentieux		
Frais de fusion		
Autre frais	665	-391
<b>TOTAL</b>	<b>11 316</b>	<b>7 285</b>

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS REALISEES ENTRE ENTREPRISES LIEES

### Transactions effectuées entre la SCPI EPARGNE HABITAT et la société de gestion ATLAND VOISIN sur 2019 :

Honoraires de gestion : 9 545 € (dont 4 274 € d'honoraires rétrocedés à un syndic de copropriétés)  
Honoraires sur cessions : 4 920 €

## EVENEMENTS POST-CLÔTURE

### Deux ventes sont intervenues sur le début de l'exercice 2020 :

- au 13 rue Petitot à Dijon pour 178 000 €
- au 5 rue Voltaire à Quetigny pour 220 000 €

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers(es) Associés(es),

En application de l'article 23 des statuts de notre SCPI, nous vous présentons notre Rapport d'activité au titre de l'exercice 2019.

Le Conseil s'est réuni le 3 mars 2020 au siège de la Société de Gestion, représentée par MM ANTOINE, AFCHAIN et Madame KRUMM. En préalable, le Conseil est informé du changement de nom de la Société : VOISIN étant devenu ATLAND VOISIN.

## RESULTATS

Le résultat comptable s'élève à 32 074 €, contre 55 464 € au titre de l'exercice 2018. La dissolution de notre SCPI a été décidée en Assemblée Générale le 25 Juin 2019 et le Liquidateur ATLAND VOISIN a commencé à vendre les biens vacants. Par ailleurs, les biens libérés sont mis en vente au fur et à mesure.

Deux acomptes de 5,01 € ont été versés au titre du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestre 2019, soit un total de 20 701 €. Après validation par l'Assemblée Générale, le solde du résultat 2019 non distribué de 11 373 € sera affecté en report à nouveau et sera distribuable par la suite.

## ARBITRAGE 2019

A Quetigny :

- une maison de 94,90 m<sup>2</sup> a été vendue le 23/12/2019.

## ARBITRAGE 2020

- Résidence Vénus : un appartement de 3 pièces, de 66,32 m<sup>2</sup> a été vendu le 17/01/2020

- A Quétigny : une maison de 109 m<sup>2</sup> a été vendu le 28/02/2020.

Les biens vacants ont été confiés à la vente à trois Agences Dijonnaises. Bien entendu, le Liquidateur de notre SCPI demeure très actif auprès des trois mandataires.

Au moment où nous rédigeons ce rapport, le contexte économique, que nous vivons à travers la pandémie, va allonger les délais de traitement des affaires, du point de vue commercial, administratif et bancaire... Le marché immobilier risque de connaître un ralentissement que nous ne pouvons pas mesurer, en nous rappelant cependant que la Pierre évoque dans nos mentalités un certain refuge.

Nous vous invitons à voter en faveur des résolutions qui vous sont présentées et à voter par correspondance.

Nous remercions la Société de Gestion ainsi que Monsieur le Commissaire aux Comptes pour les bonnes relations de confiance entre nous.

**Pour le Conseil de Surveillance**  
**Henri TIESSEN, Président**

# Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier EPARGNE HABITAT,

## 1 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 EPARGNE HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion en tant que liquidateur le 3 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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.

## 2 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## 3 OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes de l'annexe des comptes annuels intitulées « Méthodes comptables et règles d'évaluation », « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers » et « Dispositions spécifiques à la mise en liquidation des SCPI » qui exposent les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI en particulier concernant les règles d'évaluation des placements immobiliers et les méthodes comptables retenues dans le cadre de la mise en liquidation de la SCPI.

## 4 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.

### Présentation des comptes

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable.

### Evaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les immobilisations locatives, présentées dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évaluées 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.

## 5 VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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 de la société de gestion en tant que liquidateur arrêté le 3 mars 2020 sur la gestion de la société civile de placement immobilier et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

## 6 RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 en tant que liquidateur.

# 7 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.

Fait à SAINT MARCEL, le 3 juin 2020

**Le commissaire aux comptes**  
**AGM AUDIT LEGAL**  
**Yves LLOBELL**

# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les comptes réglementés

À l'assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier EPARGNE HABITAT,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier 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 autorisée 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

En application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

⇒ Avec la Société de Gestion Atland Voisin :

### **Mission générale de gestion de la SCPI EPARGNE HABITAT et de son patrimoine :**

La Société de Gestion est chargée, en application de l'article 19 des statuts, de rechercher de nouveaux associés, de procéder à l'acquisition des biens sociaux et d'en assurer l'administration. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l'article 22 des statuts de la manière suivante :

- Pour la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées, la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, les paiements et récupérations auprès des locataires des charges, les états des lieux et visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, la Société de Gestion perçoit une commission de 9 % hors taxes (majorée de la TVA au taux en vigueur) des recettes brutes de la société (produits locatifs hors taxes encaissés et produits financiers). La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la société. En cas de dissolution de la société, pendant toute la durée de la liquidation de la Société, jusqu'à la clôture de celle-ci, la Société de Gestion continue de percevoir la commission de gestion et la commission de cession de parts.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2019 s'élève à 9 545 euros, toutes taxes comprises.

- De préparer et réaliser des augmentations de capital, d'organiser et exécuter des programmes d'investissements. A ce titre, la Société de Gestion perçoit une commission de 9 % hors taxes (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.
- En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion, cette dernière perçoit une commission de cession, à la charge du cédant, de 5 % hors taxes du prix net vendeur.
- En cas de cession de parts sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, cette dernière perçoit une commission forfaitaire de 50 euros par cessionnaire.
- En cas de cession d'actifs immobiliers, la Société de Gestion perçoit une commission de cession égale à 2% hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2019 s'élève à 4 920 euros, toutes taxes comprises.

Fait à SAINT MARCEL, le 3 juin 2020

**Le commissaire aux comptes**  
**AGM AUDIT LEGAL**  
**Yves LLOBELL**

# Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2020 - Projet de résolutions

## RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

### **PREMIÈRE RÉSOLUTION : APPROBATION DES COMPTES CLOS LE 31 DECEMBRE 2019**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion en sa qualité de liquidateur (le « Liquidateur »), du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve le rapport du Liquidateur dans toutes ses parties ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

### **DEUXIÈME RÉSOLUTION : QUITUS A LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN SA QUALITÉ DE LIQUIDATEUR**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion, en sa qualité de liquidateur, quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

En tant que de besoin, l'Assemblée Générale, lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

### **TROISIÈME RÉSOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIF AUX CONVENTIONS SOUMISES A L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

### **QUATRIÈME RÉSOLUTION : AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Liquidateur décide que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 qui s'élève

à .....	32 074 €
+ report à nouveau des exercices précédents .....	27 690 €
TOTAL .....	59 764 €

sera affecté de la façon suivante :

• distribution aux associés .....	20 701 €
• report à nouveau .....	39 063 €
TOTAL .....	59 764 €

### **CINQUIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DES VALEURS DE LA SOCIÉTÉ ARRÊTÉES AU 31.12.2019**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
- des rapports du Liquidateur, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par GALTIER VALUATION

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31.12.2019, avant distribution du solde des revenus, telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport du Liquidateur, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net .....	2 374 178 €, soit 1 149,17 €/part
- valeur de réalisation .....	2 374 178 €, soit 1 149,17 €/part
- valeur de reconstitution .....	2 827 714 €, soit 1 368,69 €/part

ces valeurs étant diminuées de la distribution réalisée en janvier 2020.

## **SIXIEME RESOLUTION : NON ALLOCATION DE JETONS DE PRESENCE AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports du Liquidateur et du Conseil de Surveillance (i) constate qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2019 et (ii) décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2020.

## **SEPTIEME RESOLUTION : POUVOIRS POUR LES FORMALITES**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité.

## **RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE**

### **HUITIEME RESOLUTION : CONSTATATION DU CHANGEMENT DE DENOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET MODIFICATION CORRELATIVE DES ARTICLE 18 DES STATUTS DE LA SOCIETE**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Liquidateur et du Conseil de Surveillance et prenant acte du changement de dénomination sociale de la Société de Gestion décide de modifier ainsi qu'il suit le deuxième alinéa de l'article 18 (Gérance de la Société) des statuts de la SCPI :

#### **Ancienne rédaction :**

« VOISIN S.A.S., 15 place Grangier à DIJON, a été désignée comme société de gestion statutaire pour une durée indéterminée ».

#### **Nouvelle rédaction :**

« ATLAND VOISIN, 15 place Grangier à DIJON, a été désignée comme société de gestion statutaire pour une durée indéterminée ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

### **NEUVIEME RESOLUTION : REDUCTION DE CAPITAL D'UN MONTANT DE 557 820 EUROS PAR VOIE DE DIMINUTION DE LA VALEUR NOMINALE DES PARTS SOCIALES**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport présenté par le Liquidateur et du Conseil de surveillance sur la réduction de capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque par sociale, décide de réduire le capital social d'un montant de 557 820 euros.

L'Assemblée Générale décide de réaliser cette réduction de capital par voie de diminution de la valeur nominale de chacune des 2.066 parts sociales composant le capital social de la Société, qui est ramenée de 1.250 euros à 980 euros.

Le capital social effectif est ainsi ramené de 2.582.500 euros à 2.024.680 euros, divisé en 2.066 parts sociales de 980 euros de valeur nominale, libérées et réparties entre les associés en proportion de leurs droits.

L'Assemblée Générale prend acte que cette opération de diminution de la valeur nominale de chacune des parts sociales s'inscrit dans le cadre des opérations de liquidation de la Société.

### **DIXIEME RESOLUTION : CONSTATATION DE LA REALISATION DEFINITIVE DE LA REDUCTION DE CAPITAL**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport présenté par le Liquidateur et du Conseil de surveillance sur la réduction de capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque par sociale, prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 214-96 du Code monétaire et financier, que la Réduction du Capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés.

## **ONZIEME RESOLUTION : MODIFICATION CORRELATIVE DE L'ARTICLE 6 DES STATUTS DE LA SOCIETE**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport présenté par le Liquidateur et du Conseil de surveillance sur la réduction de capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide, en conséquence des résolutions précédentes, d'ajouter l'alinéa suivant à la fin de l'article 6 (Capital) des statuts de la Société :

*« Aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire en date du 25 juin 2020, le capital social a été réduit de 557 820 euros pour être ramené de 2.582.500 € à 2.024.680 €, et divisé en 2.066 parts sociales au nominal de 980 €. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## **DOUZIEME RESOLUTION : RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL, POUVOIRS À DONNER À LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN SA QUALITÉ DE LIQUIDATEUR**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaire et connaissance prise du rapport Liquidateur et du Conseil de surveillance sur le projet de réductions du capital social de la Société par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide :

- de déléguer à la Société de Gestion, en sa qualité de liquidateur, le pouvoir de réduire en une ou plusieurs fois, le capital social de la Société par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant minimum de 100 euros pour chaque réduction de capital ; et
- de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion, en sa qualité de liquidateur, à l'effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital et notamment :
  - fixer le montant de chaque réduction de capital ;
  - procéder au versement des fonds au profit des associés de la Société ;
  - accomplir, directement ou par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive les réductions de capital ;
  - modifier corrélativement les statuts de la Société ; et
  - d'une manière générale, prendre toutes dispositions utiles, conclure tous accords et effectuer toute formalité utile à l'émission des parts nouvelles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## **TREIZIÈME RÉSOLUTION : POUVOIRS POUR LES FORMALITÉS**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports Liquidateur et du Conseil de Surveillance, confère tous pouvoirs :

- à ATLAND VOISIN, en sa qualité de Société de Gestion et de Liquidateur, à l'effet de procéder aux modifications de la note d'information consécutives aux décisions qui précèdent ;
- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi ou les règlements.

# GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN



ATLAND VOISIN est une filiale de FONCIERE ATLAND (SIIC cotée Euronext Compartiment C). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre le groupe ATLAND et ATLAND VOISIN, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

ATLAND VOISIN exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé.

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. ATLAND VOISIN a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à ATLAND VOISIN de gérer cinq SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. ATLAND VOISIN a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Depuis lors, deux OPCIs dont le capital a été souscrit par des investisseurs institutionnels ont été également agréés.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI que pour celle des OPCIs ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITE ET LE CONTROLE INTERNE. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

- pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- pour l'actif de vos SCPI : le comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne. Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds.

Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI est effectuée par ATLAND VOISIN.

Le REGLEMENT GENERAL DE PROTECTION DES DONNEES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics), les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». ATLAND VOISIN s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. ATLAND VOISIN a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITE de votre placement. Des règles ont été définies afin d'une part de pondérer le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de chacune des SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elles font l'acquisition en fonction de leurs stratégies d'investissement.

A l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30% de la capitalisation au global et 10% par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 5 millions d'euros. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité

La REMUNERATION d'ATLAND VOISIN est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion.

A cet égard, ATLAND VOISIN a, au 31 décembre 2019, perçu 5 104 € au titre des commissions de gestion.

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletins trimestriels et rapport annuel). ATLAND VOISIN présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information. La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

Ce fonctionnement est CONTRÔLE, outre par les équipes internes d'ATLAND VOISIN et ATLAND en charge du contrôle, également par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

La société AGAMA effectue également des contrôles périodiques externes. Un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par ATLAND VOISIN

**Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :**

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité,
- promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence,
- produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- «PREMIANCE», pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles,
- «UNICIA», pour la gestion des parts.

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion ATLAND VOISIN a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI/OPPCI
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le comité de rémunération, mis en place au niveau de FONCIERE ATLAND, actionnaire indirect d'ATLAND VOISIN, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

**Le montant total des rémunérations versées par ATLAND VOISIN pour l'exercice 2019 a représenté 4 463 353 € pour un effectif au 31/12/2019 de 47 personnes. La Société de Gestion ATLAND VOISIN a consacré un budget de 45,3 % (9,0 % en rémunération fixe et 36,3 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.**

# S | C | P | I | ÉPARGNE HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31.12.2019 : 2 582 500 €

Siège social : 15 Place Grangier - 21000 DIJON

Tél. : 03.80.59.90.90

e-mail : [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com)

[www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

## SOCIÉTÉ DE GESTION ET LIQUIDATEUR

ATLAND VOISIN au capital de 349 400 €

Siège social : 15 Place Grangier – 21000 DIJON

Tél. : 03.80.59.90.90

RC 310 057 625 DIJON

Agrément AMF : n° GP-14000026 en date du 22/07/2014

## RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Jean-Christophe ANTOINE

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaire aux Comptes titulaire :

AGM Audit Légal - 3 B avenue de Chalon - CS 70004 - SAINT MARCEL - 71328 CHALON SUR SAONE CEDEX

Représentée par M. LLOBELL

## EXPERT IMMOBILIER

GALTIER VALUATION - 595 avenue André Malraux - 54600 VILLERS-LES-NANCY

## CONSEIL DE SURVEILLANCE au 31/12/2019

Président : M. Henri TIESSEN

Vice-Président : M. Jean-Pierre BENOIT

### Membres :

Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté représentée par M. COSTE Alain

S.A. RDI représentée par Monsieur Roland DUCROZANT

M. Primo BEACCO

M. Xavier MARTIN

M. Jean-François PICOCHÉ

S | C | P | | EPARGNE HABITAT  
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Capital social au 31/12/2019 : 2 582 500 €

RCS 494 640 410 DIJON

Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX

Tél. 03.80.59.90.90

E-mail : [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com)

Site internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)