



S|C|I|P|I

EPARGNE HABITAT

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

en liquidation

Rapport Annuel 2020



ATLAND VOISIN

Sommaire

| | |
|--|----|
| Chiffres significatifs | 3 |
| Rapport du liquidateur | 4 |
| Évolution du capital et marché des parts | 4 |
| Composition du patrimoine | 5 |
| Arbitrages - Situation locative | 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 2020



Compte de résultat 2020

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Produits de l'activité immobilière | 56 683 € |
| Dont loyers | 49 234 € |
| Charges | 67 825 € |
| Résultat | -11 142 € |



Bilan au 31/12/2020

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Capital social (valeur nominale) | 2 024 680 € |
| Total des capitaux propres | 1 739 578 € |
| Immobilisations locatives | 1 093 000 € |



Autres informations

| | GLOBAL | PAR PART |
|----------------------|-----------|----------|
| Résultat Net | -11 142 € | -5,39 € |
| Dividende distribué* | 11 342 € | 5,48 € |

* par prélèvement sur le poste report-à-nouveaux



Patrimoine

| | GLOBAL | PAR PART |
|-------------------------|-------------|----------|
| Valeur vénale/expertise | 1 093 000 € | 529,04 € |

| Valeurs de la Société | Après distribution du dernier acompte | |
|--------------------------|---------------------------------------|----------|
| | Total | par part |
| Valeur comptable | 1 739 578 | 842,00 |
| Valeur de réalisation | 1 739 578 | 842,00 |
| Valeur de reconstitution | 2 052 153 | 993,30 |

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 2020 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

Nous examinerons successivement :

- la liquidation de la SCPI ;
- l'évolution du capital et le marché des parts au cours de l'exercice ;
- la composition du patrimoine ;
- les arbitrages ;
- la situation locative ;
- la gestion locative et immobilière ;
- les résultats 2020 et la proposition d'affectation du résultat ;
- la fiscalité 2020 ;
- les valeurs de la Société ;
- les événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice ; les perspectives 2021 ; et
- le renouvellement de l'autorisation donnée à la société de gestion, en sa qualité de liquidateur, de procéder à des réductions de capital 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 la 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.

Une première réduction de capital a été effectuée au cours de l'exercice 2020 pour un montant de 557 820 € par voie de diminution de la valeur nominale de chacune des 2 066 parts composant le capital de la Société, laquelle a été ramenée de 1 250 € à 980 €.

Le patrimoine immobilier est en cours de vente et, à l'heure où nous rédigeons ce rapport, 8 actifs sont vendus et une seconde réduction de capital est intervenue fin avril 2021 pour un montant de 867 720 €, ramenant la valeur nominale des parts de 980 € à 560 €.

Évolution du capital et marché des parts au cours de l'exercice

Marché Primaire

Le capital de la SCPI est fermé depuis décembre 2008. Au 31 décembre 2020, ce dernier s'établit à 2 024 680 €. Il est composé de 2 066 parts d'un montant nominal de 980 € réparties entre 66 associés.

Marché Secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice 2020.

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

| ANNÉE | 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 |
|-------|---|--|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| 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 € |
| 2020 | 2 024 680 | - | 2 066 | 66 | - | 1 500 € |

Évolution du marché secondaire

| ANNÉE | NOMBRE DE PARTS CEDEES | % PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER | DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS | RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS |
|-------|------------------------|--|--------------------------------|--|
| 2016 | - | - | - | 5 % HT |
| 2017 | - | - | - | 5 % HT |
| 2018 | - | - | - | 5 % HT |
| 2019 | - | - | - | 5 % HT |
| 2020 | - | - | - | 5 % HT |

Composition du patrimoine

Composition du patrimoine (en % des valeurs vénale au 31/12/20)

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

Composition du patrimoine (en m²)

| | Bureaux | Locaux commerciaux | Locaux d'activité | Habitation | TOTAL |
|-------------------|---------|--------------------|-------------------|------------|-------|
| Paris | - | - | - | - | - |
| Région Parisienne | - | - | - | - | - |
| Province | - | - | - | 470 | 470 |
| Total | - | - | - | 470 | 470 |

Arbitrages réalisés au cours de l'exercice 2020

Sur l'année 2020, la SCPI EPARGNE HABITAT a vendu cinq biens :

- A DIJON, « RESIDENCE VENUS » :

Un appartement 3 pièces d'une surface de 67,10 m² Carrez situé au 1^{er} étage avec cave et garage.

Cet appartement avait été libéré par les locataires précédents le 5 octobre 2019.

L'acte de vente a été signé le 17 janvier 2020 au prix de 178 000 €, soit 170 880 € net vendeur (valeur comptable brute : 216 687 €)

- A DIJON, « RESIDENCE VENUS » :

Un appartement 3 pièces d'une surface de 63,80 m² Carrez situé au 4^{ème} étage avec cave et garage.

Cet appartement avait été libéré par les locataires précédents le 27 juillet 2019.

L'acte de vente a été signé le 10 septembre 2020 au prix de 173 000 €, soit 166 000 € net vendeur (valeur comptable brute : 178 002 €)

- A QUETIGNY, « VILLAS CHAMPÊTRES » :

- une maison d'une surface de 108,93 m² disponible depuis le 31 août 2019.

L'acte de vente a été signé le 28 février 2020 au prix de 220 000 €, soit 211 350 € net vendeur (valeur comptable brute : 230 160 €).

- une maison d'une surface de 108,93 m² disponible depuis le 27 septembre 2020.

L'acte de vente a été signé le 21 décembre 2020 au prix de 240 000 €, soit 230 800 € net vendeur (valeur comptable brute : 230 625 €)

- A DIJON, « SACRE COEUR » :

- une maison d'une surface de 104 m² disponible depuis le 4 avril 2019.

L'acte de vente a été signé le 25 novembre 2020 au prix de 230 000 €, soit 220 800 € net vendeur (valeur comptable brute : 280 098 €)

Situation locative au 31/12/2020

| Adresse | Etat locatif | Type | Lot de copro | Nbre pièces | Surface | Prix net vendeur | Informations |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------|--------------|-------------|-----------------------|------------------|---|
| locaux vendus | | | | | | | |
| VENUS/DIJON | VENDU | Appartement | 340 | 3 | 63,80 m ² | 166 000 € | Acte signé le 10/09/2020 |
| VENUS/DIJON | VENDU | Appartement | 173 | 3 | 67,10 m ² | 170 880 € | Acte signé le 17/01/2020 |
| Villas Champêtres/QUETIGNY | VENDU | Maison | 23 | 5 | 94,90 m ² | 205 000 € | Acte signé le 23/12/2019 |
| Villas Champêtres/QUETIGNY | VENDU | Maison | 25 | 5 | 108,93 m ² | 211 350 € | Acte signé le 28/02/2020 |
| Villas Champêtres/QUETIGNY | VENDU | Maison | 21 | 5 | 108,93 m ² | 230 800 € | Acte signé le 21/12/2020 |
| Jardin du Sacré Coeur/DIJON | VENDU | Maison | 110 | 5 | 104,00 m ² | 220 800 € | Acte signé le 25/11/2020 |
| locaux vacants sous compromis | | | | | | | |
| VENUS/DIJON | VACANT sous COMPROMIS | Appartement | 178 | 5 | 109,10 m ² | | Sous compromis au prix du mandat, 291 200 €, soit 280 000 € net vendeur |
| locaux loués | | | | | | | |
| Jardin du Sacré Coeur/DIJON | loué | Maison | 127 | 6 | 121,10 m ² | | Fin de bail 17/10/2022 |
| Jardin du Sacré Coeur/DIJON | loué | Maison | 128 | 6 | 125,40 m ² | | Fin de bail 19/06/2022 |
| VENUS/DIJON | loué | Appartement | 428 | 1 | 27,75 m ² | | Bail résilié pour le 28/02/2021 - sous mandat de 89 500 € soit 85 000 € net vendeur |
| VENUS/DIJON | loué | Appartement | 180 | 4 | 86,60 m ² | | Fin de bail 30/08/2024 |

Gestion Locative

- Taux d'occupation : le taux d'occupation financier¹ exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

En 2020, le taux d'occupation financier moyen du patrimoine s'établit à 67,88 % (contre 65,18 % en 2019).

Au cours de l'exercice, 5 actifs ont été vendus.

Les actifs qui se libèrent ne sont pas remis en relocation, des mandats sont donnés à la vente.

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

- Contentieux en cours

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.

Aucune provision n'a été constituée au cours de l'année 2020.

- Entretien et réparations

Les charges d'entretien et de réparations s'élèvent à 4 189 €.

Résultats - Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'établit à -11 142 €, soit -5,39 €/part. Il vous est proposé l'affectation suivante :

le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 qui s'élève :

| | |
|---|-----------|
| Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 | -11 142 € |
| + report à nouveau des exercices précédents | 39 063 € |
| TOTAL | 27 921 € |

sera affecté de la façon suivante :

| | |
|-----------------------------|----------|
| • distribution aux associés | 11 342 € |
| • report à nouveau | 16 579 € |
| • TOTAL | 27 921 € |

¹ 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

| | 2020 | % du total des revenus | 2019 | % du total des revenus | 2018 | % du total des revenus | 2017 | % du total des revenus | 2016 | % du total des revenus |
|--|----------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|---------------|------------------------|
| REVENUS | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 23,83 | 99,67 | 42,78 | 99,79 | 50,74 | 99,61 | 46,89 | 99,43 | 45,60 | 99,76 |
| Produits financiers avant prélèvement non libératoire | | | | | | | 0,10 | 0,21 | | |
| Produits divers | 0,08 | 0,33 | 0,09 | 0,21 | 0,20 | 0,39 | 0,17 | 0,36 | 0,11 | 0,24 |
| TOTAL PRODUITS | 23,91 | 100,00 | 42,87 | 100,00 | 50,94 | 100,00 | 47,16 | 100,00 | 45,71 | 100,00 |
| CHARGES ⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 2,57 | 10,75 | 4,62 | 10,78 | 5,50 | 10,80 | 5,06 | 10,73 | 5,02 | 10,98 |
| Autres frais de gestion | 16,14 | 67,50 | 6,35 | 14,81 | 4,24 | 8,32 | 4,66 | 9,88 | 7,56 | 16,54 |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 2,03 | 8,49 | 1,02 | 2,38 | 4,94 | 9,70 | 2,56 | 5,43 | 3,05 | 6,67 |
| Charges locatives non récupérées | 8,56 | 35,80 | 15,35 | 35,81 | 9,54 | 18,73 | 10,00 | 21,20 | 9,42 | 20,61 |
| sous total charges externes | 29,3 | 122,54 | 27,34 | 63,78 | 24,22 | 47,55 | 22,28 | 47,24 | 25,07 | 54,80 |
| Amortissements nets - patrimoine - autres | | | | | | | | | | |
| Provisions nettes ⁽²⁾ - pour travaux - autres | -0,00 -0,00 | -0,00 -0,00 | -0,00 -0,00 | -0,00 -0,00 | -0,00 -0,13 | -0,00 -0,26 | -1,75 -0,89 | -3,71 -1,89 | 0,17 -0,95 | 0,37 -2,08 |
| autres | | | | | | | | | | |
| sous total charges internes | -0,00 | -0,00 | -0,00 | -0,00 | -0,13 | -0,26 | -2,64 | -5,60 | -0,78 | -1,71 |
| TOTAL CHARGES | 29,3 | 122,54 | 27,34 | 63,78 | 24,09 | 47,29 | 19,64 | 41,64 | 24,29 | 53,09 |
| RESULTAT BRUT | -5,39 | -22,54 | 15,53 | 36,22 | 26,85 | 52,71 | 27,52 | 58,36 | 21,42 | 46,91 |
| Variation report à nouveau et autres réserves (y.c. résultat déficitaire 2020) | -10,88 | -45,50 | 5,51 | 12,85 | -0,06 | 0,12 | 0,49 | 1,04 | 0,08 | 0,18 |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 5,49 | 22,96 | 10,02 | 23,37 | 26,79 | 52,59 | 27,03 | 57,32 | 21,36 | 46,73 |
| 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 1 739 578 €, soit 842,00 € 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 : 1 739 578 €, soit 842,00 € 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 : 2 052 153 €, soit 993,30 € par part.

Fiscalité

Les associés résidents de France :

L'essentiel des revenus d'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 par 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 % de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire 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 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%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu 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 dispensé du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi.

Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ses revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : <https://atlandvoisin.com/documentation> ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site <https://atland-voisin.com/>.

En outre les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux actuel 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 principe, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales, les intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France. Cependant, les intérêts versés dans un Etat ou Territoire Non Coopératif se verront appliquer une retenue à la source de 75%, quelle que soit la qualité du bénéficiaire et le lieu de son domicile fiscal ou de son siège social.

Prélèvement à la source

Le prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acompte calculé par l'administration fiscale et prélevé directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra 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. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du Foyer fiscal à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

E

vènements importants survenus depuis la cloture de l'exercice

Arbitrages réalisés début 2021

Depuis le début de l'année 2021, deux actifs ont été vendus.

Résidence VENUS à DIJON :

- un appartement 5 pièces d'une surface de 109,10 m² Carrez.
Cet appartement avait été libéré par les locataires précédents le 1^{er} mai 2020.
L'acte de vente a été signé le 11 février 2021 au prix de 291 200 €, soit 280 000 € net vendeur
- un appartement 1 pièce d'une surface de 27,75 m² Carrez
Cet appartement avait été libéré par les locataires précédents le 28 février 2021.
L'acte de vente a été signé le 16 avril 2021 au prix de 89 500 €, soit 85 000 € net vendeur

REDUCTION DE CAPITAL

Le patrimoine immobilier est en cours de vente et, à l'heure où nous rédigeons ce rapport, 8 actifs sont vendus et une seconde réduction de capital est intervenue fin avril 2021 pour un montant de 867 720 €, ramenant la valeur nominale des parts de 980 € à 560 €.

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 du fait.

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

Assemblée Générale

Dans le cadre des opérations de liquidation de la Société et de l'assemblée générale extraordinaire, nous vous proposerons de renouveler l'autorisation donnée à la Société de Gestion en sa qualité de Liquidateur de réduire en une ou plusieurs fois le capital de la Société par voie de réduction de la valeur nominale des parts.

Par ailleurs, compte tenu des délais de liquidation de la Société, il vous sera proposé, par précaution, de prolonger la durée de vie de la Société.

État du patrimoine (en euro)

| | EXERCICE N, clos le 31 décembre 2020 | | EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2019 | |
|--|---|---------------------|---|---------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| <u>Placements immobiliers</u> | | | | |
| 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 | + 1 398 401 | 1 093 000 | + 2 533 975 | + 2 147 000 |
| Agencements et aménagements | + | | + | |
| Amortissement sur agencements et aménagements | - | | - | |
| Immobilisations en cours | + | + | + | + |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - 305 401 | - | - 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 | + | + | + | + |
| TOTAL I (Placement immobiliers) | = 1 093 000 | = 1 093 000 | = 2 147 000 | = 2 147 000 |
| 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 | - | - | - | - |
| TOTAL II (immobilisations financières) | = 0 | = 0 | = 0 | = 0 |

État du patrimoine (en euro)

| | EXERCICE N, clos le 31 décembre 2020 | | EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2019 | |
|---|---|---------------------|---|---------------------|
| | 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 | + 23 | 23 |
| Autres créances | + 8 668 | 8 668 | + 8 108 | 8 108 |
| Provisions pour dépréciation des créances | - | | - | 0 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | + 0 | 0 | + 0 | 0 |
| Fonds de remboursement | + | + | + | + |
| Autres disponibilités | + 653 678 | 653 678 | + 242 884 | 242 884 |
| TOTAL III (Actifs d'exploitation) | = 662 369 | = 662 369 | = 251 015 | = 251 015 |
| Provisions générales pour risques et charges | - | - | - | - |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | - 2 935 | 2 935 | - 4 730 | 4 730 |
| Dettes d'exploitation | - 633 | 633 | - 6 021 | 6 021 |
| Dettes diverses | - 14 352 | 14 352 | - 13 086 | 13 086 |
| TOTAL IV (Passifs d'exploitation) | = -17 920 | = -17 920 | = -23 837 | = -23 837 |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | |
| Charges constatées d'avance | + 979 | 979 | + 0 | 0 |
| Produits constatés d'avance | - 0 | 0 | - 0 | 0 |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | + 1 151 | 1 151 | + 0 | 0 |
| TOTAL III | = 2 130 | = 2 130 | = 0 | = 0 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | = 1 739 578 | | = 2 374 178 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | = | = 1 739 578 | = | = 2 374 178 |

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

| | Situation d'ouverture | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements | Situation de clôture |
|---|-----------------------|--------------------------|-------------------|----------------------|
| <u>Capital</u> | | | | |
| Capital souscrit | 2 582 500 | | - 557 820 | 2 024 680 |
| Capital en cours de souscription | | | 0 | 0 |
| <u>Primes d'émission</u> | | | | |
| 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 | |
| <u>Ecart d'évaluation</u> | | | | |
| Ecart de réévaluation | | | | |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif | | | | |
| <u>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</u> | | | | |
| <u>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</u> | -396 660 | | -54 295 | -450 955 |
| <u>Réserves</u> | | | | |
| <u>Report à nouveau</u> | 27 690 | 11 373 | 0 | 39 063 |
| <u>Résultat de l'exercice</u> | 32 074 | -32 074 | - 11 142 | - 11 142 |
| <u>Acomptes sur distribution</u> | -20 701 | 20 701 | -11 342 | -11 342 |
| TOTAL GENERAL | 2 374 178 | 0 | -634 600 | 1 739 578 |

ENGAGEMENTS HORS BILAN

| Dettes garanties | 2020 | 2019 |
|--------------------|-----------|-----------|
| Engagements donnés | 0 | 0 |
| Engagements reçus | 291 200 € | 398 000 € |
| Garantie données | 0 | 0 |
| Garantie reçues | 0 | 0 |
| Aval, cautions | 0 | 0 |

Compte de résultat de l'exercice - Charges

| PRODUITS IMMOBILIERS | EXERCICE 2020 | EXERCICE 2019 |
|--|----------------|----------------|
| <u>Produits de l'activité immobilière</u> | | |
| Loyers | 49 234 | 88 380 |
| Charges facturées | 7 284 | 11 337 |
| Produits des participations contrôlées | | |
| Produits annexes | 165 | 135 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | | 1 245 |
| Reprises de provisions pour gros entretien | | 0 |
| Transferts de charges immobilières | | |
| Produits financiers liés à l'activité immobilière | | |
| TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS | 56 683 | 101 098 |
| <u>Charges de l'activité immobilières</u> | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 7 284 | 11 337 |
| Gros entretiens | | 0 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 4 189 | 2 117 |
| Dotations aux provisions pour créances douteuses | | 1 245 |
| Dotations aux provisions pour gros entretien | | 0 |
| Dotations aux amortissements des agencements | | |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Autres charges immobilières | 21 338 | 33 506 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | | |
| Charges financières liées à l'activité immobilière | | |
| TOTAL II CHARGES IMMOBILIERES | 32 810 | 48 205 |
| RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I-II | 23 873 | 52 893 |
| <u>Produits d'exploitation</u> | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | |
| Transfert de charges d'exploitation | | |
| TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION | 0 | 0 |
| <u>Charges d'exploitation</u> | | |
| Commissions de la Société de gestion | 5 317 | 9 545 |
| Charges d'exploitation de la société | 29 698 | 11 316 |
| Diverses charges d'exploitation | | |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | | |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | |
| TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION | 35 015 | 20 861 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I-II | -35 015 | -20 861 |
| <u>Produits financiers</u> | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres produits financiers | 0 | 0 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| TOTAL I PRODUITS FINANCIERS | 0 | 0 |
| <u>Charges financières</u> | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | | |
| Dépréciations | | |
| TOTAL II CHARGES FINANCIERES | 0 | 0 |
| RESULTAT FINANCIERS C = I-II | 0 | 0 |
| <u>Produits exceptionnels</u> | | |
| Produits exceptionnels | | 42 |
| Reprises de provisions exceptionnelles | | |
| TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS | | 42 |
| <u>Charges exceptionnelles</u> | | |
| Charges exceptionnelles | 0 | 0 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | |
| TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES | 0 | 0 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II | | 42 |
| RESULTAT NET A+B+C+D | -11 142 | 32 074 |

Inventaire détaillé des placements immobiliers

| Acquisition | Adresse | Type/Surface | Valeur comptable | Valeur expertise 2020 | Etat locatif au 31.12.2020 |
|-------------|---|---|------------------|-----------------------|----------------------------|
| 13/02/2008 | Résidence Vénus Rue de Jouvence/rue Petitot DIJON | Appartements T4 de 86,80 m ² T5 de 109,10 m ² | 719 908 € | 585 000 € | loué vacant |
| 11/06/2009 | Résidence Vénus Rue de Jouvence/rue Petitot DIJON | T1 de 27,75 m ² 1 parking 3 caves 3 garages 2 parkings | | | Vacant au 31/12/2020 |
| 03/03/2008 | Rue Olympe de Gougues Rue Chateaubriand DIJON | 125 m ² + garage 125 m ² + garage | 678 493 € | 508 000 € | loué loué |
| | | TOTAUX | 1 398 401 | 1 093 000 € | |

| Ventilation par nature-valeur brute | 2019 | Acquisitions | Cessions | 2020 |
|---|------------------|--------------|------------------|------------------|
| Terrains nus | - | - | - | - |
| Terrains et construction | 2 533 975 | - | 1 135 574 | 1 398 401 |
| Construction sur sol d'autrui | - | - | - | - |
| Immobilisation en cours de construction | - | - | - | - |
| Construction sur sol d'autrui | - | - | - | - |
| Autres (1) | - | - | - | - |
| TOTAL | 2 533 975 | 0 | 1 135 574 | 1 398 401 |

| Provisions liées aux placements immobiliers | Exercice 2019 | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice | Exercice 2020 |
|---|----------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | 386 975 | 25 000 | 106 574 | 305 401 |
| Gros entretien | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Provisions pour risques et charges | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 386 975 | 25 000 | 106 574 | 305 401 |

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.

Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielle » 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 bilantielle » 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 correspondent 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.

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 dépendants 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

ETAT DES CREANCES

| Décomposition des postes du bilan | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Autres créances | - | - |
| Fournisseurs avance | - | - |
| Syndics | 8 668 | 8 108 |
| Autres débiteurs | - | - |
| Charges constatées d'avance | - | - |
| TOTAL | 8 668 | 8 108 |

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES

| Décomposition des postes du bilan | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Valeurs mobilières de placement | - | - |
| Autres disponibilités | 653 678 | 242 884 |

DETTES FINANCIERES

| Décomposition des postes du bilan | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Emprunts | 0 | 0 |
| Concours bancaires courants | - | - |
| Total des dettes envers les établissements de crédit | 0 | 0 |
| Total des dépôts de garantie reçus | 2 935 | 4 730 |

DETTES DIVERSES

| Décomposition des postes du bilan | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Locataires créditeurs | 97 | 97 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 536 | 5 924 |
| Etat et autres collectivités | - | - |
| Autres créditeurs (1) | 14 352 | 13 086 |
| TOTAL PASSIF D'EXPLOITATION | 14 985 | 23 837 |
| Autres créditeurs (1) | - | - |
| Dividendes 4 ^{ème} trimestre | - | 0 |
| Charges à payer | 14 352 | 13 086 |
| TOTAL | 14 352 | 13 086 |

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital

Une première réduction de capital a été effectuée au cours de l'exercice 2020 pour un montant de 557 820 € par voie de diminution de la valeur nominale de chacune des 2 066 parts composant le capital de la Société, laquelle a été ramenée de 1 250 € à 980 €.

Prélèvement sur prime d'émission : 0 €

Résultat de l'exercice :

| | |
|---|-----------------|
| Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 : | -11 142 € |
| + report à nouveau des exercices précédents : | 39 063 € |
| TOTAL : | 27 921 € |

sera affecté de la façon suivante :

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| • distribution aux associés : | 11 342 € |
| • report à nouveau : | 16 579 € |
| • TOTAL : | 27 921 € |

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2021.

Dépréciation sur immobilisations locatives et pertes sur cessions d'immeubles : - 54 295 €.

COMPTE DE RÉSULTAT

Résultat de l'activité immobilière Produits de l'activité immobilière

| Décomposition des postes du bilan | 2020 | 2019 |
|---|---------------|----------------|
| Loyers facturés | 49 234 | 88 380 |
| Charges et taxes refacturés aux locataires | 7 284 | 11 337 |
| Produits annexes | 165 | 135 |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | 0 | 1 245 |
| Reprise de provisions pour gros entretien | - | - |
| TOTAL | 56 683 | 101 098 |

Charges de l'activité immobilière

| Décomposition des postes du bilan | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 7 284 | 11 337 |
| Gros entretien | 0 | 0 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 4 189 | 2 117 |
| Dotations aux provisions pour créances douteuses | 0 | 1 245 |
| Dotations aux provisions pour gros entretien | - | - |
| Autres charges immobilières (2) | 21 338 | 33 506 |
| TOTAL | 32 811 | 48 205 |
| Autres charges immobilières (2) | - | - |
| Charges locatives non récupérables | 5 446 | 15 455 |
| Impôts et taxes non récupérables | 12 245 | 16 256 |
| Primes d'assurances | 879 | 924 |
| Publicité et insertion | 2 768 | 871 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | 0 | 0 |
| Autres charges | - | - |
| TOTAL | 21 338 | 33 506 |

CHARGES D'EXPLOITATION

| Décomposition des postes du bilan | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Commission de la Société de gestion | 5 317 | 9 545 |
| Charges d'exploitation de la société (1) | 29 698 | 11 316 |
| Diverses charges d'exploitation | - | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | - |
| TOTAL | 35 015 | 20 861 |

| Charges d'exploitation de la société (1) | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Honoraires des commissaires aux comptes | 3 618 | 3 606 |
| Honoraires de relocations | - | - |
| Honoraires de dépositaire | - | - |
| Honoraires d'expertises immobilières | 650 | 646 |
| Honoraires divers* | 24 882 | 6 399 |
| Frais d'actes et contentieux | - | - |
| Frais de fusion | - | - |
| Autre frais | 548 | 665 |
| TOTAL | 29 698 | 11 316 |

* dont honoraires sur cessions

INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS REALISEES ENTRE ENTREPRISES LIEES

Transactions effectuées entre la SCPI EPARGNE HABITAT et la société de gestion ATLAND VOISIN sur 2020 :

Honoraires de gestion : 5 317 € (dont 2 374 € d'honoraires rétrocédés à un syndic de copropriétés)

Honoraires sur cessions : 23 992 € TTC

EVENEMENTS POST-CLÔTURE

Arbitrages réalisés début 2021

Depuis le début de l'année 2021, deux actifs ont été vendus Résidence VENUS à DIJON :

- un appartement 5 pièces d'une surface de 109,10 m² Carrez. Cet appartement avait été libéré par les locataires précédents le 1^{er} mai 2020. L'acte de vente a été signé le 11 février 2021 au prix de 291 200 €, soit 280 000 € net vendeur.
- un appartement 1 pièce d'une surface de 27,75 m² Carrez Cet appartement avait été libéré par les locataires précédents le 28 février 2021. L'acte de vente a été signé le 16 avril 2021 au prix de 89 500 €, soit 85 000 € net vendeur.

Le patrimoine immobilier est en cours de vente et, à l'heure où nous rédigeons ce rapport, 8 actifs sont vendus et une seconde réduction de capital est intervenue fin avril 2021 pour un montant de 867 720 €, ramenant la valeur nominale des parts de 980 € à 560 €



Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Cher(es) Associé(es),

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport concernant l'exercice social clos le 31 décembre 2020.

Le Conseil s'est réuni le 9 avril 2021, en visio-conférence, pour examiner la situation de la S C P I, sa gestion, ainsi que les comptes de l'année écoulée.

Nous vous rappelons que la S C P I «Fiscale» est en liquidation, selon la décision prise en Assemblée Générale le 25 juin 2019.

Le rapport détaillé par la Société de gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution des ventes en 2020, année pendant laquelle le Liquidateur a fait un travail de qualité, malgré la crise sanitaire.

Nous constatons une baisse des valeurs par rapport au prix d'achat, liée à l'évolution du marché (...et à la vétusté des biens). La Société de Gestion, liquidateur de notre S C P I, reste très active auprès des mandataires locaux qui ont été missionnés pour réaliser les ventes.

Comme l'an dernier, l'Assemblée générale se tiendra à huis clos du fait de la crise sanitaire.

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

Nous renouvelons nos remerciements à la Société de Gestion, ainsi qu'au 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 2020

À l'assemblée générale 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 2020, 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.

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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

3 OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note de l'annexe des comptes annuels intitulée « Dispositions spécifiques à la mise en liquidation des SCPI » qui expose les méthodes comptables retenues dans le cadre de la mise en liquidation de la SCPI décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2019.

4 JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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

Les notes de l'annexe relatives aux méthodes comptables et règles d'évaluation exposent les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI et les méthodes comptables spécifiques retenues dans le cadre de la mise en liquidation de la SCPI décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2019.

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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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.

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 20 mai 2021

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 2020 s'élève à 5 317 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.

La rémunération perçue à ce titre au cours de l'exercice 2020 s'élève à 23 992 euros, toutes taxes comprises.

Fait à SAINT MARCEL, le 20 mai 2021

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Assemblée Générale Mixte, ordinaire et extraordinaire du 22 juin 2021

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION : Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 et du Conseil de Surveillance dans toutes leurs parties ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIÈME RÉSOLUTION : Quitus à la société de gestion, en sa qualité de liquidateur, pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé

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 2020.

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 des opérations résumées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à 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 les rapports du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

QUATRIÈME RÉSOLUTION : Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020 qui s'élève :

| | |
|---|-----------|
| à | -11 142 € |
| augmenté du report à nouveau des exercices précédents | 39 063 € |
| soit un total de | 27 921 € |

sera affecté de la façon suivante :

| | |
|-----------------------------------|----------|
| • distribution aux associés | 11 342 € |
| • report à nouveau | 16 579 € |
| TOTAL | 27 921 € |

CINQUIÈME RÉSOLUTION : Approbation des valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2020

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 2020 ;
- des rapports du Liquidateur, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes ; et
- de l'expertise des immeubles réalisée par GALTIER VALUATION ;

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31.12.2020, telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport du Liquidateur, à savoir :

| | |
|---|---------------------------------|
| - valeur comptable de l'actif net | 1 739 578 €, soit 842,00 €/part |
| - valeur de réalisation | 1 739 578 €, soit 842,00 €/part |
| - valeur de reconstitution | 2 052 153 €, soit 993,30 €/part |

SIXIEME RESOLUTION : Non allocation de jetons de présence 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 2020 et (ii) décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2021.

SEPTIEME RESOLUTION : Constatation de l'expiration du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Mme Laure DERRIEN

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 et du Conseil de Surveillance, (i) constate que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la Société de Madame Laure DERRIEN est arrivé à expiration à l'issue de l'assemblée générale de la Société qui s'est tenue le 21 mai 2015 et (ii) prend acte qu'il avait été décidé de ne pas renouveler ledit mandat.

HUITIEME RESOLUTION : Constatation de l'expiration des mandat de membres du Conseil de Surveillance de M. Michel GAUTHIER et M. Alain PROY

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 et du Conseil de Surveillance, (i) constate que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de la Société de Messieurs Michel GAUTHIER et Alain PROY sont arrivés à expiration à l'issue de l'assemblée générale de la Société qui s'est tenue le 25 mai 2016 et (ii) prend acte qu'il avait été décidé de ne pas renouveler lesdits mandats.

NEUVIEME RESOLUTION : Constatation de la démission de M. Philippe BROICHOT de son mandat de commissaire aux comptes suppléant

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 et du Conseil de Surveillance, prend acte de la démission de Monsieur Philippe BROICHOT en sa qualité de commissaire aux comptes suppléant de la Société à effet du 31 mai 2017 et qu'il n'a pas été procédé à la nomination d'un nouveau commissaire aux comptes suppléant en remplacement.

DIXIEME RESOLUTION : Pouvoirs pour les formalités

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.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

ONZIEME 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, dans le cadre de la liquidation, 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.

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 2021.

DOUZIEME RESOLUTION : Prorogation de la durée de la Société et modifications corrélatives de l'article 5 (Durée) des statuts et du paragraphe 1 (La Société) du Chapitre V (Administration – Direction – Contrôle – Information) de la note d'information de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir constaté que la durée de la Société arrivait à expiration le 6 mars 2022 :

- décide à compter des présentes de proroger la durée de la Société de trois (3) ans soit jusqu'au 6 mars 2025 (inclus) ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, à compter des présentes de modifier de manière corrélative l'article 5 (Durée) des statuts de la Société comme suit :

« Article 5 – DUREE

La durée de la Société est fixée à 18 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévues aux présents statuts. »

- décide, en conséquence de ce qui précède, à compter des présentes de modifier de manière corrélative le paragraphe 1 (La Société) du Chapitre V (Administration – Direction – Contrôle – Information) de la note d'information de la Société comme suit :

« 1 – LA SOCIETE

Renseignements administratifs

Dénomination sociale **EPARGNE HABITAT**
Nationalité **Française**
Siège social **15 place Grangier – BP 62686 – 21006 Dijon Cedex**
Téléphone **03.80.59.90.90**
Email **contact@atland-voisin.com**

Administration – Réception

Correspondance **Même adresse que le siège social**
Forme juridique **EPARGNE HABITAT est une société Civile faisant publiquement appel à l'épargne. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles 214-50 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-116 et suivants du Code monétaire et financier, par tous les textes subséquents fixant le régime applicable aux sociétés civiles faisant appel public à l'épargne et par ses statuts.**
Statuts **Etablis par acte SSP enregistré à Dijon le 26.02.2007 et déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de DIJON le 07.03.2007**
RCS n° **Dijon 494 640 410 en date du 07.03.2007**
Durée de la société **18 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce de Dijon, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée extraordinaire des associés.**
Exercice social **L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.**
Capital social statutaire **2 024 680 €**
Capital initial **760 000 € »**

TREIZIEME RESOLUTION : 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 - EPARGNE HABITAT

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 quatre SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Par ailleurs, 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. Enfin, ATLAND VOISIN a obtenu le 30 octobre 2017 une extension d'agrément afin de lui permettre d'exercer l'activité de Conseil en Investissement.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI, OPCIS et l'activité de Conseil en Investissement 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 « LCB-FT » ;
- 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 2020, perçu 2 943 € 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 et disponible dans sa dernière version sur le site internet d'ATLAND VOISIN 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, La société AGAMA effectue également des contrôles périodiques externes. La convention de prestation de services relative aux missions de contrôles périodiques assurées par AGAMA Conseil a pris fin au 31 décembre 2020. Une nouvelle convention pour une période de 3 ans a été signée avec la société SAGALINK Consulting avec une prise d'effet au 1er janvier 2021. Enfin, 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 (GFIG), 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. Cette politique a été mise à jour en juillet 2020 et est à disposition sur demande auprès d'ATLAND VOISIN.

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 2020 a représenté 4 495 921€ € pour un effectif au 31/12/2020 de 53 ETP (Equivalent Temps Plein). La Société de Gestion ATLAND VOISIN a consacré un budget de 26,5% (7,2% en rémunération fixe et 19,3% 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 (en cours de liquidation)

Capital social au 31.12.2020 : 2 024 680 €

Siège social : 15 Place Grangier - 21000 DIJON

Tél. : 03.80.59.90.90

e-mail : contact@atland-voisin.com

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 31/12/2020

Président : M. Henri TIESSEN

Vice-Président : M. Jean-Pierre BENOIT

Membres :

Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté représentée par M. OLLAGNIER Julien

S.A. RDI représentée par Monsieur Roland DUCROZANT

M. Primo BEACCO

M. Xavier MARTIN

M. Jean-François PICOCHÉ

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

Capital social au 31/12/2020 : 2 024 680 €

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

Site internet : www.atland-voisin.com