

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENTS
IMMOBILIERS

RAPPORT D'ACTIVITES

2008

EPARGNE **HABITAT**

Sommaire

Rapport de la Société de Gestion.....	2
Rapport du Conseil de Surveillance.....	6
Rapports du Commissaire aux Comptes	7
Marché des parts – Actif immobilier.....	11
Etat du patrimoine.....	12
Variation des capitaux propres.....	13
Compte de résultat.....	14
Annexe aux comptes annuels.....	16
Chiffres significatifs.....	18
Evolution par part des résultats financiers	19
Assemblée Générale – résolutions.....	20

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Ce qui n'était d'abord qu'une crise immobilière cyclique, presque habituelle après une période d'emballement, est rapidement apparu comme une crise économique et financière aussi profonde qu'inattendue, dont la durée et l'état de sortie restent les interrogations majeures.

Dans un contexte général de baisse, le marché immobilier présente cependant des aspects contrastés.

Le marché de l'habitation, qui a connu un quasi effondrement au 4^e trimestre 2008, mais qui n'était pas ou peu confronté à un problème de stock, atteint aujourd'hui un plancher dans la baisse des prix. La reprise des ventes de logements neufs est timide mais tangible depuis le début de l'année avec des prix qui demeurent tendus par l'exigence des normes environnementales. Une baisse des taux, des conditions favorables aux primo-accédants et de fortes incitations fiscales à l'investissement doivent à nouveau dynamiser ce marché.

La première manifestation en est la faveur rencontrée par le dispositif Scellier auprès des investisseurs qui vient remplacer le cadre fiscal dit « Robien recentré ». Le mécanisme lui-même, la demande qui en résulte, devraient orienter une production de logements bien adaptée à la demande locative en terme de situation et de typologie.

Dans le domaine des placements collectifs, une nouvelle catégorie de SCPI fiscale entrera dans ce dispositif et sera proposée aux épargnants dans le courant de l'année 2009.

Le placement immobilier ne peut que s'intégrer dans le champ plus vaste de l'économie avec ses incertitudes actuelles. Constatons cependant qu'il offre aujourd'hui les conditions favorables à une reprise de la demande.

MARCHE DES PARTS

Compte tenu de l'engagement de conservation pris par chaque associé, aucune part n'a été offerte à la vente sur le marché secondaire.

Le marché primaire, c'est-à-dire l'augmentation de capital, a été confronté au fléchissement de la collecte enregistré en 2008 par tous les placements et par les SCPI en particulier.

La date de clôture, initialement prévue au 25 avril 2008, a été prorogée, après accomplissement des formalités légales, au 31 décembre.

Au total, 464 parts ont été souscrites en cours d'année, soit 1 458 depuis l'ouverture de l'augmentation de capital, représentant une collecte de 2 187 000 €. Le capital au 31.12.2008 s'établit ainsi à 2 582 500 € en valeur nominale, plus prime d'émission de 440 500 €.

A la suite des nouvelles mesures fiscales mises en place fin 2008, que nous précisons ci-après, votre Société de Gestion en accord avec votre Conseil de Surveillance, a décidé de réaliser le programme d'investissement correspondant à cette collecte, et de ne pas ouvrir une nouvelle augmentation de capital.

COMPTES DE L'EXERCICE

Ils ont été vérifiés par votre Commissaire aux Comptes et présentés à votre Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 13 mars 2008.

Pendant la période de construction des immeubles, les recettes sont constituées exclusivement des produits financiers issus du placement de la trésorerie.

Au cours de l'année, les disponibilités ont subi le double mouvement d'augmentation par les souscriptions nouvelles, et de diminution par le financement des acquisitions. Les taux des placements ont connu une forte diminution de 3.90 % en début d'année, à 2.50 % en fin d'année. A ce jour, ils voisinent 0.5 %.

Le résultat modeste de 2008 s'établit ainsi à 23 054 €, soit 13.72 € pour une part ayant une année complète de rentabilité.

FISCALITÉ

Les revenus 2008 ne comportent pas de revenus fonciers, mais une charge foncière déductible : l'amortissement partiel du capital souscrit, selon les modalités que nous rappelons :

- date d'effet : le 1^{er} du mois suivant la souscription intégralement libérée (les associés ayant souscrit et libéré leur apport en décembre n'ont donc rien à déclarer au titre de 2008)
- base : 95 % du capital souscrit
- amortissement 6 % par an pendant 7 ans
4 % par an pendant 2 ans
soit au total 50 % de 95 % = 47.5 %
application d'un prorata annuel lors des début et fin de période de 7 ans et 2 ans

Les produits financiers sont soumis depuis 2007 à la retenue à la source des prélèvements sociaux, soit 11 %, qui passeront à 12.1 % en 2009. Le prélèvement libératoire forfaitaire sur ces revenus (sur option) est passé de 16 à 18 % en 2008.

Nous avons donné à chacun, en temps opportun, toutes précisions sur les sommes à déclarer, ainsi que les documents à joindre à la déclaration de revenus.

Placement de trésorerie

Afin de répondre à une interrogation d'actualité de certains associés, relative à la sécurité des placements financiers, nous précisons que la trésorerie de votre Société est placée exclusivement en compte à terme ou certificats de dépôt à la Banque, donc sans aucun risque de marché.

PERSPECTIVES

Compte tenu des dates de mise en location, l'année 2009 enregistrera ses premières recettes locatives au cours du 2^e trimestre. Sous réserve des situations comptables contrôlées par le Commissaire aux Comptes et de l'avis de votre Conseil de Surveillance, un premier acompte sur revenus peut être envisagé au terme du 3^e trimestre.

Le rendement locatif complet interviendra à partir de 2010, c'est-à-dire à la location des maisons acquises à QUETIGNY et du studio Résidence VENUS.

Le délai de conservation de 9 ans courra à compter de ces dernières locations.

INVESTISSEMENTS

La collecte réalisée en 2008 a permis de lever l'option pour l'acquisition des 3 maisons à QUETIGNY, dans le programme « Villas Champêtres » au prix convenu de 657 696 €. La livraison interviendra fin 2009.

Avec l'accord de votre Conseil de Surveillance, le solde des disponibilités a été investi cette année dans :

- supplément pour la variante « combles aménagés » de 2 maisons de QUETIGNY : 17 000 €
- un studio dans le programme « Résidence VENUS », quartier Jouvence à DIJON, de 27.75 m² au 4^e étage, avec cave et parking sous-sol : 102 672 € après remise vendeur de 7 % sur le prix catalogue – livraison début 2010

Ainsi la totalité des capitaux collectés est investie, conformément aux objectifs et dans les délais légaux, c'est-à-dire dans les 18 mois de la collecte annuelle.

Les premières livraisons viennent d'être réalisées :

- Résidence VENUS
les 4 appartements acquis courant 2008 ont été livrés en mars et avril 2009
- Villas SACRE CŒUR acquises courant 2008 :
1 villa a été livrée en mars-avril 2009, les 2 autres le seront courant mai.

SITUATION LOCATIVE

Les locations sont en cours à un rythme satisfaisant. Certaines villas « Sacré Cœur » ont été louées avant achèvement.

Résidence Vénus : 2 appartements loués en avril et mai – 1 appartement sous option à ce jour

Villas Sacré Cœur : 2 villas louées en avril – la 3^e sous option

Rappelons que les locations doivent intervenir dans les 12 mois de l'achèvement.

VALEURS DE LA SOCIETE

Elles doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée.

Valeur comptable :

Elle résulte de la lecture du bilan (valeurs bilantielles de l'Etat du Patrimoine) et correspond à la situation nette comptable, soit :

- 2 766 598, soit 1 339.11 € par part, avant affectation du résultat 2008
- 2 743 544, soit 1 327.95 € par part, après déduction de la distribution faite aux associés en février 2009, à savoir la totalité du résultat 2008

Valeur de réalisation :

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

- 2 798 647, soit 1 354.62 € par part, avant affectation du résultat 2008
- 2 775 593, soit 1 343.46 € par part, après distribution aux associés en février 2009.

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 :

- 3 083 843, soit 1 492.66 € par part, avant affectation du résultat 2008
- 3 060 789, soit 1 481.50 € par part, après distribution aux associés en février 2009.

CLOTURE DES SOUSCRIPTIONS

Afin d'encourager la construction de logements, de nouvelles mesures fiscales ont été prises fin 2008 en faveur de l'investissement locatif. Il s'agit du dispositif « Scellier » destiné à remplacer en particulier le dispositif « Robien recentré » sur lequel s'appuie notre SCPI EPARGNE HABITAT.

L'avantage fiscal Scellier consiste en une réduction d'impôt égale à 25 % du montant investi dans un appartement neuf, plafonné à 300 000 €, soit une réduction d'impôt maximum de 75 000 €, étalée par parts égales sur 9 ans, avec engagement de conservation de même durée. En dessous d'un certain seuil de revenus, cette formule s'avère plus avantageuse que l'amortissement Robien. Elle est en tous cas plus simple et concurrencera ce dernier qui prendra fin le 31 décembre 2009. De plus, le dispositif Scellier donnera lieu à la création de SCPI spécifiques, la cohabitation des 2 systèmes dans une même société n'étant pas possible.

C'est pourquoi, estimant les difficultés à collecter sur un dispositif qui apparaîtra moins attractif, votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a jugé préférable de ne pas ouvrir une nouvelle augmentation de capital.

En effet, une collecte modeste et trop étalée dans le temps entraînerait des difficultés sur la recherche des investissements et pèserait sur la rentabilité globale, alors qu'à ce jour, l'intégralité des capitaux souscrits est investie en immeubles et sera rentabilisée à la location, avec une diversification réduite en quantité par rapport à nos objectifs initiaux, mais bien équilibrée dans notre contexte local.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Notre Assemblée Générale revêt un caractère ordinaire ; les résolutions qui vous sont proposées sont habituelles. Nous profiterons de cet ordre du jour pour répondre à toutes vos questions.

La Société de Gestion
VOISIN S.A.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de votre Conseil de Surveillance pour l'année 2008 conformément à la mission qui nous est attribuée par l'article 23 des Statuts, à savoir :

- assistance à la gestion de la SCPI
- vérification et contrôle
- assistance pour les investissements.

ASSISTANCE A LA GESTION

Les membres du Conseil se sont réunis, en présence de votre Société de Gestion, deux fois dans l'année écoulée.

Lors de la première réunion, le point a été fait sur la collecte et sur l'état d'avancement des acquisitions.

Lors de la deuxième réunion, il a été décidé de compléter les investissements par l'achat d'un T1 afin d'employer le montant total de la collecte.

Il a également été décidé, compte tenu de la disparition du dispositif Robien, de ne pas refaire de collecte et fermer notre SCPI.

VERIFICATION ET CONTROLE

Le 13 mars 2009, la réunion, en présence de notre Commissaire aux Comptes et de notre Société de Gestion, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice.

Le compte de résultat et ceux du bilan ont été analysés et expliqués par notre Commissaire aux Comptes.

INVESTISSEMENTS

Les investissements ont été réalisés conformément à la note d'information visée par l'AMF et qui a été remise aux souscripteurs.

La Société de Gestion vient de vous donner des précisions sur ces investissements et sur la situation locative.

La diversité des acquisitions, tant par leur emplacement que leur nature (appartements, maisons) approuvée par le Conseil de Surveillance, semble bien répondre à l'objectif souhaité.

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée générale ordinaire dont l'ordre du jour nous a été soumis lors de notre réunion du 13 mars dernier, et ceci conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, n'appelle pas d'observation particulière de notre part sur les résolutions proposées.

En conclusion, nous vous confirmons avoir été régulièrement informés de la vie de notre Société et sommes à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le Président du Conseil de Surveillance
Rémi MAUCHAMP

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société **EPARGNE HABITAT SCPI**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par le cabinet « Les Expertises Galtier », expert immobilier nommé par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note de l'annexe relative aux règles et méthodes comptables 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 le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Montceau-les-Mines, le 2 juin 2009

Le Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL

Yves LLOBELL

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

1 - Convention conclue au cours de l'exercice

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et soumise aux dispositions de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

2 - Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, l'exécution des conventions suivantes approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

2.1 : Convention avec la Société de Gestion Cabinet VOISIN SA, dont le Président est M. Laforet

Nature et Objet :

Missions de la société de gestion

Modalités :

La société Cabinet VOISIN SA est chargée en application des articles 19 et 22 des statuts :

- d'assurer l'administration et la gestion des biens sociaux moyennant une commission de 9% HT du montant des produits locatifs HT encaissés plus produits financiers. Au cours de l'exercice la société de gestion a facturé à votre société des honoraires d'un montant de 4 129 €.
- 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 % HT, du montant des sommes recueillies au titre de chaque augmentation de capital (montant nominal majoré de la prime d'émission). Au titre de cette mission la société de gestion a facturé 74 917 €, cette somme a été prélevée sur la prime d'émission.
- 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% HT 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 € par cessionnaire.

Aucune rémunération n'a été perçue au titre de ces deux dernières missions.

2.2 : Convention avec la SARL Rue de Jouvence V., dont l'associé majoritaire est la SA COFIPARI VOISIN PROMOTION et dont le gérant est M. P. Laforet, également président de votre société de gestion.

Nature et Objet :

Acquisition de biens immobiliers en l'état futur d'achèvement.

Modalités :

Selon contrat de réservation en date du 28 novembre 2007, votre société s'était engagée à acquérir auprès de la SARL Rue de Jouvence V. quatre appartements, quatre caves, cinq garages et un parking pour un prix global de 1 017 699 € TTC payable selon échéancier conforme à l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitat. Ce contrat a été signé sous condition suspensive d'un niveau minimum de collecte.

Cette convention a été autorisée par le conseil de surveillance du 11 octobre 2007.

Selon acte en date du 13 février 2008 votre société a acquis ces biens immobiliers pour un montant de 1 017 699 € TTC dont 971 862 € ont été versés au cours de l'exercice 2008.

2.3 : Convention avec la SCI Junot Ilôt C, dont l'associé majoritaire est la SA COFIPARI VOISIN PROMOTION, dont le président est M. P. Laforet, également président de votre société de gestion.

Nature et Objet :

Acquisition de biens immobiliers en l'état futur d'achèvement.

Modalités :

Selon contrat en date du 15 novembre 2007, votre société s'était engagée à acquérir auprès de la SCI Junot Ilôt C trois maisons pour un prix global de 945 252 € TTC payable selon échéancier conforme à l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Cette convention a été autorisée par le conseil de surveillance du 11 octobre 2007.

Selon acte en date du 3 mars 2008 votre société a acquis les trois maisons pour un montant de 945 252 € TTC dont 799 657 € ont été versés au cours de l'exercice 2008.

2.4 : Convention avec la SCI Villas Champêtre, dont l'associé majoritaire est la SA COFIPARI VOISIN PROMOTION, dont le président est M. P. Laforet, également président de votre société de gestion.

Nature et Objet :

Contrat de réservation préliminaire à la vente de biens immobiliers en l'état futur d'achèvement.

Modalités :

Selon contrat en date du 28 novembre 2007, votre société s'est engagée à acquérir auprès de la SCI Villas Champêtre trois maisons pour un prix global de 657 696 € TTC avec possibilité de choisir l'option « combles aménageables » au prix de 680 574 € TTC payable selon échéancier conforme à l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Cette convention a été autorisée par le conseil de surveillance du 11 octobre 2007.

Aucun versement n'a été effectué au titre de ce contrat au cours des exercices 2007 et 2008.

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.

Montceau-les-Mines, le 2 juin 2009
Le Commissaire aux Comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Marché des parts

Marché primaire

1^{ère} augmentation de capital

PERIODE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA S.C.P.I. PAR LES ASSOCIÉS	NOMBRE DE PARTS SOUSCRITES AU COURS DE LA PERIODE	NOMBRE D'ASSOCIÉS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	PRIX D'ENTRÉE
Au 25/04/2007	760 000	836 000	608	13		1 375 €
2007	1 242 500	1 491 000	994	31	160 491	1 500 €
2008	580 000	696 000	464	21	74 917	1 500 €
Soit au 31/12/2008	2 582 500	3 023 000	2 066	65	235 408	

Marché secondaire

Comme nous l'indiquons dans notre rapport de gestion, compte tenu de l'engagement de conservation, aucune part n'a été offerte à la vente sur le marché secondaire.

Conditions de cession des parts

Cession sans intervention de la Société de Gestion :

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas le prix est librement débattu entre les parties. La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 50 € à charge du cédant. Les parties doivent prévoir les règlements des droits d'enregistrement de 5%, l'impôt sur la plus value éventuelle, ainsi que la notification de la cession à la Société de Gestion.

Cession avec intervention de la Société de Gestion :

Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants et d'une attestation sur l'honneur d'origine de propriété. Les frais de transaction sont les suivants : droits d'enregistrement 5%, commission de cession perçue par la Société de Gestion 5% HT soit 5.98% TTC à la charge du cédant.

Actif immobilier

Acquisition	Adresse	Type/Surface	Valeur comptable	Valeur expertise 08	Etat locatif
13/02/2008	Résidence Vénus Rue de Jouvence/rue Petitot DIJON	Appartements T3 de 67.10 m ² T3 de 63.80 m ² T4 de 86.80 m ² T5 de 109.10 m ² 4 caves 5 garages fermés 1 parking sous-sol	1 017 699 €	1 045 000 €	loué disponible sous option loué
03/03/2008	Les Jardins du Sacré Coeur Rue Olympe de Gouges Rue Chateaubriand DIJON	Maisons 105 m ² + garage 125 m ² + garage 125 m ² + garage	945 252 €	950 000 €	loué sous option disponible
		TOTAUX	1 962 951	1 995 000 €	

Etat du patrimoine

	EXERCICE 2008		EXERCICE 2007	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<u>Immobilisations locatives</u>				
Terrains et constructions locatives	+1 962 951	+1 995 000	+0	+0
Immobilisations en cours				
<u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<u>Provisions liées aux placements immobiliers</u>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	+1 962 951	+1 995 000	+0	+0
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<u>Actifs immobilisés</u>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<u>Créances</u>				
Locataires et comptes rattachés				
Autres créances	+169 500	+169 500	+1 435	+1 435
Provisions pour dépréciation des créances				
<u>Valeurs de placement et disponibilités</u>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+919 294	+919 294	+2 190 329	+2 190 329
<u>Provisions générales pour risques et charges</u>				
<u>Dettes</u>				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	-63 284	-63 284		
Dettes diverses	-222 547	-245 601	-6 187	-39 287
TOTAL II	+802 963	+779 909	+2 185 577	+2 152 477
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+684	+684	+1 069	+1 069
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-		-	
Produits constatés d'avance	-		-	
TOTAL III	+684	+684	+1 069	+1 069
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1)	+2 766 598		+2 186 646	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (2)		+2 775 593		+2 153 546

(1) y compris le résultat 2008, distribué en février 2009. Montant après distribution : 2 743 544

(2) cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L-214-78 du code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1^{er} juillet 1971 (distribution de février 2009 déduite)

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

<u>Capitaux propres comptables</u> <u>Evolution au cours de l'exercice</u>	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2007	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	+2 002 500		+580 000	+2 582 500
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	+324 500		+116 000	+440 500
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-173 454		-106 002	-279 456
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	+33 100	-33 100	+23 054	+23 054
Acomptes sur distribution				
<u>TOTAL GENERAL</u>	+2 186 646	-33 100	+613 052	+2 766 598

Engagements hors bilan

Engagements donnés : réservation de :

- 3 maisons à QUETIGNY – programme « Villas Champêtre »
montant 657 696 € + variante combles aménagés sur 2 maisons : 17 000
- 1 studio Résidence « Vénus » - 27.75 m² au 4^e étage avec cave et parking sous-sol
montant 102 672 € (Conseil de Surveillance du 13.03.09)

Compte de résultat de l'exercice - Charges

CHARGES	EXERCICE 2008		EXERCICE 2007	
		totaux partiels		totaux partiels
<u>Charges immobilières</u>				
Charges ayant leur contrepartie en produits				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Grosses réparations				
Autres charges immobilières				
<u>Charges d'exploitation de la société</u>	119 012		167 503	
Diverses charges d'exploitation		44 095		7 012
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		74 917		160 491
<u>Charges financières</u>	1 506		12 057	
Charges financières diverses		1 506		12 057
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
<u>Charges exceptionnelles</u>				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	120 518		179 560	
Solde créditeur = bénéfice	23 054		33 100	
TOTAL GENERAL	143 572		212 660	

Compte de résultat de l'exercice - Produits

PRODUITS	EXERCICE 2008		EXERCICE 2007	
		totaux partiels		totaux partiels
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers				
Charges facturées				
Produits annexes				
<u>Autres produits d'exploitation</u>	106 001		173 454	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour grosses réparations				
Transfert de charges d'exploitation		106 001		173 454
Autres produits				
<u>Produits financiers</u>	37 571		39 206	
Produits financiers		37 571		39 206
Reprises de provisions sur charges financières				
<u>Produits exceptionnels</u>				
Produits exceptionnels				
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	143 572		212 660	
Solde débiteur = perte				
TOTAL GENERAL	143 572		212 660	

Annexe aux comptes annuels

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes sont présentés conformément au plan comptable des SCPI, homologué le 14.12.99. Le bilan est remplacé par un « Etat du patrimoine » où sont mises en parallèle les valeurs comptables et les estimations (expertises), et par un « Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ».

Le « Compte de résultat » est peu modifié. Enfin « l'annexe » analyse la répartition de l'actif immobilier.

La méthode des coûts historiques est celle retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité.

ETAT DU PATRIMOINE

Immobilisations locatives

- dans la colonne « valeurs bilantielles », elles figurent pour leur coût d'acquisition hors frais, majoré le cas échéant des travaux d'amélioration dont elles ont fait l'objet.

En l'occurrence, il s'agit de leur seul prix d'acquisition :

. résidence VENUS	1 017 700
. Villas Sacré Cœur	945 251

- dans la colonne « valeurs estimées », elles figurent pour leur valeur d'expertise.

Créances : 169 500

= montant des souscriptions à l'augmentation de capital restant à libérer au 31.12.08 (souscriptions avec emprunt en attente de déblocage du prêt)

Valeurs de placement et disponibilités : 919 294

Trésorerie relative aux souscriptions et en attente d'investissement

Dettes d'exploitation : 63 284

comprend :

. honoraires sur souscriptions restant dus à la Sté de Gestion	58 513
. honoraires restant dus au Commissaire aux Comptes	4 771

Dettes diverses : 222 547

= montant restant dû sur les acquisitions réalisées et en cours de construction au 31.12.

Compte de régularisation : 684

Produit d'un compte à terme non échu au 31.12.

Selon que l'on considère la distribution aux associés de février 2009, comme capitaux propres à la société, ou comme dette envers les associés, les valeurs de la Société sont :

- valeur comptable	2 766 598 dans le 1 ^{er} cas et 2 743 544 dans le second
- valeur de réalisation	2 798 647 dans le 1 ^{er} cas et 2 775 593 dans le second

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital

Souscriptions enregistrées en cours d'année en valeur nominale : + 580 000

Prime d'émission

Sur les souscriptions enregistrées en cours d'année : + 116 000

Prélèvement sur prime d'émission : 106 002	
Frais d'acte d'acquisition des immobilisations	29 591
Rémunération de la Sté de Gestion sur augmentation de capital	74 917
Frais de caution sur augmentation de capital	1 494

Résultat de l'exercice

- distribution du résultat 2007 : 33 100
- résultat 2008, non distribué au 31.12.08 : 23 054

COMPTE DE RESULTAT

CHARGES :

Charges immobilières

Néant – aucun appartement n'étant livré au 31.12.08

Charges d'exploitation : 119 012

comprennent :

- frais d'acte d'acquisition des immobilisations (montant prélevé sur la prime d'émission)	29 591
- publicité : insertion	239
- rémunération gérance sur recettes (produits financiers)	4 129
- honoraires Commissaires aux Comptes	5 907
- honoraires divers (expertise)	2 093
- déplacement Conseil de Surveillance	636
- cotisation Autorité des Marchés Financiers	<u>1 500</u>
	44 095
- rémunération Sté de Gestion sur augmentation de capital (prélevé sur prime d'émission)	74 917

Charges financières : 1 506

- frais de caution sur augmentation de capital (prélevé sur primes d'émission)	1 494
- frais bancaires	12

PRODUITS :

Produits de l'activité immobilière

néant

Autres produits d'exploitation : 106 001

= charges relatives à l'augmentation de capital, prélevées sur la prime d'émission (cf ci-dessus rubrique charges)

Produits financiers : 37 571

Produits du placement de la trésorerie

Chiffres significatifs

Compte de résultat 2008

Produits de l'activité immobilière	0
Dont loyers	0
Excédent brut d'exploitation	- 13 011
Résultat	23 054

Bilan au 31/12/2008

Capital social (valeur nominale)	2 582 500
Total des capitaux propres (compris résultat)	2 766 598
Immobilisations locatives	1 962 951
Total du bilan	3 052 429

Autres informations

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	23 054	13.72
Dividende distribué	23 054	13.72

Patrimoine

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	1 995 000	965.63

	Résultat inclus		Résultat distribué	
	Total	par part	Total	par part
Valeur comptable	2 766 598	1 339.11	2 743 544	1 327.95
Valeur de réalisation	2 798 647	1 354.62	2 775 593	1 343.46
Valeur de reconstitution	3 083 843	1 492.66	3 060 789	1 481.50

Evolution par part des résultats financiers

	2008	% du total des revenus	2007	% du total des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes		0,00		0,00
Produits financiers avant prélèvement libératoire	22,36	100,00	42,97	100,00
Produits divers		0,00		0,00
Pertes + profits		0,00		0,00
TOTAL PRODUITS	22,36	100,00	42,97	100,00
CHARGES (1)				
Commission de gestion	2,46	11,00	6,11	14,22
Autres frais de gestion	6,17	27,59	0,59	1,37
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		0,00		0,00
Charges locatives non récupérées		0,00		0,00
sous total charges externes	8,63	38,59	6,70	15,59
Amortissements nets				
-patrimoine		0,00		0,00
-autres		0,00		0,00
Provisions nettes (2)				
-pour travaux		0,00		0,00
-autres		0,00		0,00
Pertes sur créances irrecouvrables		0,00		0,00
autres	0,01	0,04		0,00
sous total charges internes	0,01	0,04	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	8,64	38,63	6,70	15,59
RESULTAT BRUT (3)	13,72	61,37	36,27	84,41
Variation report à nouveau et autres réserves	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,72	61,36	36,28	84,43
Revenus distribués après prélèvement				

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) avant imputation des plus ou moins values sur cessions d'actif

Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2009

PREMIERE RESOLUTION : APPROBATION DES COMPTES

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2008, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION : QUITUS A LA SOCIETE DE GESTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2008.

TROISIEME RESOLUTION : CONVENTIONS SPECIALES

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article 214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve sans réserve lesdites conventions.

QUATRIEME RESOLUTION : AFFECTATION DES RESULTATS

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2008 qui s'élève

à 23 054.00 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés..... 23 054.00 €

CINQUIEME RESOLUTION : VALEURS DE LA SOCIETE

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par la Sté GALTIER

approuve les différentes valeurs de la Société au 31.12.2008 avant distribution du résultat :

- valeur comptable de l'actif net 2 766 598 €, soit 1 339.11 €/part
- valeur de réalisation 2 798 647 €, soit 1 354.62 €/part
- valeur de reconstitution 3 083 843 €, soit 1 492.66 €/part

ces valeurs étant diminuées de 23 054 € après la distribution réalisée en février 2009

S.C.P.I. EPARGNE HABITAT

Société Civile de Placements Immobiliers faisant publiquement appel à l'épargne
Capital social au 31.12.2008 : 2 582 500 €
Siège social : 15 Place Grangier - 21000 DIJON
Tél. : 03.80.30.20.40 – Fax : 03.80.30.22.73
www.epargne-habitat.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

VOISIN S.A. au capital de 375 450 €
Siège social : 15 Place Grangier – 21000 DIJON
Tél. : 03.80.30.20.40 – Fax : 03.80.30.22.73
RC 349 658 005 DIJON
Agrément AMF : SCPI n°95-23 du 28.03.1995
www.groupe-voisin.com

RESPONSABLE DE L'INFORMATION
Roland DUCROZANT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Commissaire aux Comptes titulaire
AGM Audit Légal – 15 Quai Général de Gaulle – 71300 MONTCEAU LES MINES
Représenté par M. LLOBELL

Commissaire aux Comptes suppléant
M. André MARTIN – 15 Quai Général de Gaulle – 71300 MONTCEAU LES MINES

EXPERT IMMOBILIER

EXPERTISES GALTIER – 595 avenue André Malraux – 54600 VILLERS LES NANCY

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition au 31.12.2008

Président : Rémi MAUCHAMP
Vice Président : Frédéric BESSOT

Membres

Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté
représentée par M. COSTE Alain
M. GAUTHIER Michel
M. PROY Alain
M. QUEANT Christian
M. TIESSEN Henri

EPARGNE HABITAT

