

EPARGNE HABITAT

RAPPORT ANNUEL



2013

5013

Sommaire

Chiffres significatifs	1
Rapport de la Société de Gestion	2
Évolution du capital et marché des parts	2
Investissements – Arbitrages – Composition du patrimoine	3
Gestion locative et immobilière	4
Résultats financiers	4
Valeurs de la Société – Fiscalité	6
Perspectives	7
Modifications des Statuts	8
État du patrimoine	10
Tableaux d'analyse de variation des capitaux propres	11
Compte de résultat	12
Actif immobilier	14
Annexe aux comptes annuels	15
Rapport du Conseil de Surveillance.....	18
Rapports du Commissaire aux Comptes	19
Résolutions	23

Chiffres significatifs

Compte de résultat 2013

Produits de l'activité immobilière	111 763 €
Dont loyers	104 855 €
Charges	59 145 €
Résultat	56 081 €

Bilan au 31/12/2013

Capital social (valeur nominale)	2 582 500 €
Total des capitaux propres	2 759 254 €
Immobilisations locatives	2 748 660 €
Total du bilan	2 799 436 €

Autres informations

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	56 081 €	27.14 €
Dividende distribué	58 881 €	28.50 €

Patrimoine

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	2 854 000 €	1 381,41 €

	Avant distribution du dernier acompte		Après distribution du dernier acompte	
	Total	par part	Total	par part
Valeur comptable	2 776 299 €	1 343.80 €	2 759 254 €	1 335.55 €
Valeur de réalisation	2 892 134 €	1 399.87 €	2 875 089 €	1 391.62 €
Valeur de reconstitution	3 400 543 €	1 645.95 €	3 381 657 €	1 636.81 €

Rapport de la Société de Gestion

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 2013 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

Nous examinerons successivement :

- l'évolution du capital et le marché des parts
- la composition du patrimoine
- la gestion locative
- la gestion immobilière
- les résultats 2013
- la fiscalité 2013
- les valeurs de la Société
- les perspectives 2014

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Marché Primaire

Le capital de la SCPI est fermé depuis décembre 2008. Au 31 décembre 2013, ce dernier s'établit à 2 582 500 €. Il est composé de 2 066 parts réparties entre 64 associés.

Marché Secondaire

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI ÉPARGNE HABITAT, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant la durée de vie de la SCPI.

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 00 ou le dernier jour ouvrable précédent.

Afin de pouvoir bénéficier de l'amortissement fiscal « de Robien », les souscripteurs doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la 1^{ère} location du dernier logement. La vente de parts avant ce délai de 9 ans conduit le souscripteur à réintégrer les amortissements antérieurement déduits.

Aucun échange n'a eu lieu au cours de l'exercice.

Évolution du capital

ANNEE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DECEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA S.C.P.I. PAR LES ASSOCIÉS AU COURS DE L'ANNEE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DECEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DECEMBRE	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DECEMBRE
2009	2 582 500	-	2 066	65	-	1 500 €
2010	2 582 500	-	2 066	64	-	1 500 €
2011	2 582 500	-	2 066	64	-	1 500 €
2012	2 582 500	-	2 066	64	-	1 500 €
2013	2 582 500	-	2 066	64	-	1 500 €

Rapport de la Société de Gestion

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
2009	-	-	-	5 % HT
2010	1	0,05 %	-	5 % HT
2011	-	-	-	5 % HT
2012	-	-	-	5 % HT
2013	-	-	-	5 % HT

INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

Investissements

Les capitaux collectés ont été investis au cours des exercices précédents. Les actifs ont été livrés et le patrimoine de votre SCPI est entièrement constitué.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine (en % des valeurs vénales au 31/12/13)

	Bureaux	Loc. Com.	Loc. indus Loc. activ	Habitation	TOTAL
Paris	-	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-	-
Province	-	-	-	100 %	100 %
Total	-	-	-	100 %	100 %

Composition du patrimoine (en m²)

	Bureaux	Loc. Com.	Loc. indus Loc. activ.	Habitation	TOTAL
Paris	-	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-	-
Province	-	-	-	1 022	1 022
Total	-	-	-	1 022	1 022

Rapport de la Société de Gestion

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

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 2013, le taux d'occupation financier moyen du patrimoine s'est élevé à 92.55 %, contre 99.15 % en 2012.

Au cours de l'exercice :

- deux appartements se sont libérés Résidence Vénus à DIJON, à savoir 1 appartement de 109 m² et un T1. A ce jour, seul l'appartement T1 reste vacant.
- 2 maisons se sont libérées aux Villas Champêtre à QUETIGNY, dont une a été relouée sans interruption ; la seconde a été relouée après une période de vacance de deux mois.

- Contentieux

Au cours de l'exercice, deux contentieux ont été enregistrés. Le premier porte sur la régularisation des charges 2012 et le second sur le non règlement des loyers. Ces contentieux ont été provisionnés à hauteur de 4 090 €.

Gestion Immobilière

- Gros travaux

Une provision pour grosses réparations représentant 3 % des recettes locatives est réalisée lors de chaque exercice. Cette provision est constituée afin de permettre à la SCPI de se doter de moyens financiers destinés à pouvoir réaliser les travaux de rénovation des appartements au cours des exercices futurs. Les reprises sur provisions correspondent aux travaux effectués sur le patrimoine de la SCPI.

Solde de la provision au 31/12/12.....	9 867 €
+ Dotation exercice 2013	+ 3 412 €
- Reprise exercice 2013	<u>- 2 784 €</u>
= Solde de la provision au 31/12/13.....	10 495 €

Les travaux ont portés sur la réfection des peintures à hauteur de 850 € et des revêtements à hauteur de 1 934 €

- Entretien et réparations

Les charges d'entretien et de réparations s'élèvent à 394 €.

RÉSULTATS FINANCIERS

Résultat – revenus distribués

Le résultat de l'exercice 2013 s'établit ainsi à 56 081 €, soit 27,14 €/part contre un résultat de 66 835 €, en 2012.

La baisse des revenus est liée d'une part à la fin de l'exonération des taxes foncières dont bénéficiait la SCPI, d'autre part à la diminution du taux d'occupation. Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé à 28,50 € par part, dont 1,36 € pris sur le report à nouveau. Ce dernier s'établit au 31.12.2013 à 30 279 €, soit 14,65 €/part. Il permet d'amortir une baisse des résultats et de maintenir un résultat distribué satisfaisant.

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

Rapport de la Société de Gestion

Évolution par part des résultats financiers

	2013	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2009	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	50,75	99,36	54,29	98,53	52,15	99,52	50,64	99,98	20,85	87,81
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	2,89	12,19
Produits divers	0,33	0,64	0,81	1,47	0,25	0,48	0,01	0,02	-	0,00
TOTAL PRODUITS	51,08	100,00	55,10	100,00	52,40	100,00	50,65	100,00	23,75	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,46	10,70	5,84	10,61	5,61	10,71	5,45	10,76	1,43	6,03
Autres frais de gestion	5,65	11,06	7,25	13,16	5,32	10,16	6,07	11,99	9,10	38,33
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,54	3,01	0,35	0,64	0,00	0,00	0,03	0,06	0,04	0,17
Charges locatives non récupérées	9,00	17,63	7,87	14,28	2,06	3,92	4,08	8,06	-	0,00
sous total charges externes	21,65	42,40	21,32	38,69	12,99	24,79	15,64	30,87	10,57	44,53
Amortissements nets										
-patrimoine	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00
-autres	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00
Provisions nettes ⁽²⁾										
-pour travaux	0,30	0,58	1,64	2,98	1,61	3,08	1,52	3,00	-	0,00
-autres	1,98	3,88	-0,21	-0,38	0,21	0,40	-	0,00	-	0,00
autres	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00
sous total charges internes	2,28	4,46	1,43	2,60	1,82	3,48	1,52	3,00	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	23,93	46,86	22,75	41,29	14,81	28,27	17,16	33,87	10,57	44,53
RESULTAT BRUT	27,14	53,14	32,35	58,71	37,58	71,73	33,49	66,13	13,17	55,47
Variation report à nouveau et autres réserves	-1,36	-2,66	2,35	4,26	7,58	14,47	3,43	6,78	1,30	5,49
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	28,50	55,79	30,00	54,45	30,00	57,25	30,06	59,35	11,87	49,98
Revenus distribués après prélèvement										

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Rapport de la Société de Gestion

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Elles doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée.

Valeur comptable :

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

- 2 776 299 €, soit 1 343.80 € par part, avant distribution du dernier acompte sur dividende,
- 2 759 254 €, soit 1 335.55 € par part, après déduction de la distribution faite aux associés en février 2014 du dernier acompte sur dividende.

Valeur de réalisation :

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

- 2 892 134 €, soit 1 399.87 € par part, avant distribution du dernier acompte sur dividende,
- 2 875 089 €, soit 1 391.62 € par part, après déduction de la distribution faite aux associés en février 2014 du dernier acompte sur dividende.

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 :

- 3 400 543 €, soit 1 645.95 € par part, avant distribution du dernier acompte sur dividende,
- 3 381 657 €, soit 1 636.81 € par part, après déduction de la distribution faite aux associés en février 2013 du dernier acompte sur dividende.

FISCALITÉ

Les revenus 2013 ne comportent que des revenus fonciers et 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,
- 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 débuts et fins de période de 7 ans et 2 ans.

La Société de Gestion a donné à chacun, en temps opportun, toutes précisions sur les sommes à déclarer, ainsi que les documents à joindre à la déclaration de revenus.

Concernant le régime des plus-values immobilières des parts de SCPI, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit depuis le 01.09.2013 :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5e et jusqu'à la 21e
- 4 % pour la 22e année révolue de détention.

Ainsi, l'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu est acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans (au lieu de 30 ans depuis le 01.02.2012).

Par contre, l'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux reste acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de 30 ans. L'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 1.65 % de la 6e à la 21e année de détention
- 1.60 % pour la 22e année de détention
- 9 % de la 23e à la 30e année de détention

Rapport de la Société de Gestion

Prélèvements sociaux

Depuis le 01.07.2012, le taux des prélèvements sociaux est de 15.50 %. Ainsi, le taux applicable aux plus values s'établit à 34.50 % (19 % + 15.50 %).

PERSPECTIVES

Votre Société de Gestion veillera au maintien du taux d'occupation et d'encaissement des loyers afin de garantir les revenus distribués à un niveau satisfaisant et à défendre au mieux les intérêts des associés.

Rapport de la Société de Gestion

MODIFICATIONS STATUTAIRES

La crise financière internationale intervenue en 2008 et l'affaire « Madoff » ont conduit les dirigeants du G20 à renforcer les contrôles et la surveillance des fonds d'investissements. La Commission et le parlement européen ont donc élaboré la directive « AIFM » afin d'uniformiser les règles de contrôle et de surveillance des Fonds d'Investissement Alternatif dont les Sociétés Civiles de Placement Immobilier font partie. Cette directive devra être mise en application avant le 22 juillet 2014.

L'ordonnance n°2013-676 et le décret d'application n°213-687 du 25 juillet 2013 ont transposé en droit français la directive « AIFM ». Conjointement à la transposition de la directive européenne, l'ordonnance a également introduit de nouvelles règles de fonctionnement des SCPI conduisant à une modification du Code Monétaire et Financier et du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Ces dispositions sont en vigueur depuis la date de leur publication.

- Principales modifications liées à la Directive « AIFM »
 - Les SCPI doivent être gérées par une Société de Gestion de Portefeuille avec la mise en place d'un programme de contrôle interne et de conformité. Votre société de gestion est actuellement agréée en tant que Société de Gestion de SCPI ; une demande d'agrément en tant que Société de Gestion de Portefeuille est en cours.
 - Désignation d'un dépositaire. La directive « AIFM » prévoit que le dépositaire garde les actifs de la SCPI, conserve ses instruments financiers, suit l'évolution des flux financiers, contrôle le calcul de la valeur de la part et s'assure du respect des ratios légaux et réglementaires. Compte tenu des caractéristiques de votre SCPI, EPARGNE HABITAT n'a pas à nommer un dépositaire.
 - Obligation pour la société de gestion de réaliser des reportings complémentaires à destination des autorités de tutelle et des investisseurs et de l'éventuelle mise en place de simulations afin de montrer la capacité de la SCPI à faire face à des scénarios défavorables d'évolution des marchés.

- Principales modifications introduisant de nouvelles règles de fonctionnement des SCPI

Les principaux changements introduits par l'ordonnance sont les suivants :

- **Objet social** : élargissement de l'objet social avec l'acquisition de charges foncières (terrains à bâtir, immeubles en construction) et la détention de parts de SCI et de SCPI. Sans objet pour votre SCPI au regard de ses caractéristiques.
- **Cession des actifs** : le délai de détention avant de pouvoir céder un actif est ramené de 6 à 5 ans ; possibilité de céder des actifs annuellement sans attendre le délai de 5 ans, représentant une valeur vénale maximum de 2% du patrimoine de la SCPI ; cession des actifs sans autorisation préalable de l'assemblée générale.
- **Travaux** : autorisation de procéder à des travaux sur un immeuble dans la limite de 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.
- **Experts** : la durée du mandat des experts externes en évaluation passe de 4 à 5 ans.
- **Commissions de la Société de Gestion** : création de nouvelles commissions, commission sur arbitrage et commission sur le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux immobiliers. Votre société de gestion n'entend pas demander de rémunérations complémentaires au titre de ces deux commissions. En conséquence, aucune modification statutaire n'est proposée.

Rapport de la Société de Gestion

- Information des associés : possibilité d'adresser par voie électronique les documents d'information (y compris les documents relatifs aux assemblées générales) aux associés qui en font la demande.
- Augmentation de capital : suppression de l'obligation d'avoir investi 75 % de l'augmentation de capital précédente avant de pouvoir procéder à une nouvelle augmentation. Sans objet pour votre SCPI.

Les autres modifications statutaires portent sur la renumérotation des articles du Code Monétaire et Financier suite aux changements intervenus.

L'ensemble de ces modifications ont pour objet de rendre les statuts de la SCPI EPARGNE HABITAT conformes aux textes en vigueur.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Notre Assemblée Générale revêt un caractère ordinaire et extraordinaire, les statuts de vos SCPI devant être modifiés pour être en harmonie avec la Directive AIFM, l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et le Règlement Général de l'AMF.

**La Société de Gestion
VOISIN S.A.**

État du patrimoine

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	2 748 660	2 854 000	+ 2 748 660	+ 2 860 000
Immobilisations en cours				
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 10 495		- 9 867	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	2 738 165	2 854 000	+ 2 738 793	+ 2 860 000
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 4 982	+ 4 982	+ 78	+ 78
Autres créances	+ 6 047	+ 6 047	+ 4 755	+ 4 755
Provisions pour dépréciation des créances	- 4 090	- 4 090	-	-
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 43 837	+ 43 837	+ 46 694	+ 46 694
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 9 293	- 9 293	- 9 314	- 9 314
Dettes d'exploitation	- 1 769	- 1 769	- 1 697	- 1 697
Dettes diverses	- 18 625	- 18 625	- 17 255	- 17 255
TOTAL II	21 089	21 089	+ 23 261	+ 23 261
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices			-	-
Produits constatés d'avance			-	-
TOTAL III			-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+ 2 759 254		+ 2 762 054	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+ 2 875 089		+ 2 883 261

* cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code monétaire et financier

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

<u>Capitaux propres comptables</u> <u>Évolution au cours de l'exercice</u>	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	+ 2 582 500			+ 2 582 500
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	+ 440 500			+ 440 500
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 291 225			- 291 225
Écarts 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	+ 25 424	+ 4 855		+ 30 279
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	+ 66 835	- 66 835	+ 56 081	+56 081
Acomptes sur distribution	- 61 980	+61 980	- 58 881	-58 881
TOTAL GÉNÉRAL	+ 2 762 054	0	- 2 800	+ 2 759 254

Compte de résultat de l'exercice - Charges

CHARGES	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
Charges immobilières	28 689		24 973	
Charges ayant leur contrepartie en produits		6 908		8 016
Charges d'entretien du patrimoine locatif		394		733
Grosses réparations		2 784		
Autres charges immobilières		18 603		16 224
Charges d'exploitation de la société	30 456		30 484	
Diverses charges d'exploitation		22 954		27 053
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		4 090		
Provisions pour grosses réparations		3 412		3 397
Autres charges		0		34
Charges financières				
Charges financières				
Dotations aux provisions sur charges financières				
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	59 145		55 457	
Solde créditeur = bénéfice	56 081		66 835	
TOTAL GÉNÉRAL	115 226		122 292	

Compte de résultat de l'exercice - Produits

PRODUITS	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>	111 763		120 181	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		104 855		112 165
Charges facturées		6 908		8 016
Produits annexes				
<u>Autres produits d'exploitation</u>	518		2 111	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		0		436
Provisions pour grosses réparations				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits		518		1 675
<u>Produits financiers</u>				
Produits financiers				
Reprises de provisions sur charges financières				
<u>Produits exceptionnels</u>	2 945			
Produits exceptionnels		161		
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		2 784		
TOTAL DES PRODUITS	115 226		122 292	
Solde débiteur = perte				
TOTAL GENERAL	115 226		122 292	

Actif immobilier

Acquisition	Adresse	Type/Surface	Valeur comptable	Valeur expertise 2013	Etat locatif au 31.12.2013
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 €		loué loué loué loué
11/06/2009	Résidence Vénus Rue de Jouvence/rue Petitot DIJON	T1 de 27,75 m ² 1 parking 1 cave	<u>96 898 €</u> 1 114 597 €	1 160 000 €	vacant
03/03/2008	Rue Olympe de Gouges Rue Chateaubriand DIJON	105 m ² + garage 125 m ² + garage 125 m ² + garage Travaux	945 252 € <u>13 340 €</u> 958 592 €	980 000 €	loué loué loué
23/09/2009	Les Villas Champêtres Rue Voltaire QUETIGNY	Maisons 109 m ² + garage 95 m ² + garage 108 m ² + garage Travaux / Combles	657 696 € <u>17 775 €</u> 675 471 €	714 000 €	loué loué loué
		TOTAUX	2 748 660 €	2 854 000 €	

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, retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité, demeure inchangée.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement. La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année. Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui en ont établi la valeur vénale au 31 décembre. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité mais figurent en annexe conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine, définie par le législateur dans l'article 8 de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993.

La valeur de reconstitution, elle aussi définie par cette loi, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision correspondant à 3% des recettes locatives. Ce taux est conforme au plan pluriannuel de travaux établi sur cinq ans.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Immobilisations locatives : 2 748 660 €

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.

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

Locataires et comptes rattachés : 4 982 €

dont loyers et charges dus par locataires inscrits en douteux et provisionnés : 4 090 €

Créances : 6 047 €

= provisions aux syndicats de copropriété.

Valeurs de placement et disponibilités : 43 837 €

La trésorerie est uniquement composée de disponibilités.

Dettes financières: 9 293 €

Il s'agit uniquement des dépôts de garantie reçus des locataires

Dettes d'exploitation : 1 769 €

- Honoraires de gestion restant dus à la Société de Gestion 1 769 €

Dettes diverses : 18 625 €

- Charges à payer 1 580 €

- Dividendes du 4^{ème} trimestre 2013 17 045 €

Annexe aux comptes annuels

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital

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

Prélèvement sur prime d'émission : 0 €

= frais d'acte d'acquisition des immobilisations.

Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2013.....	56 081.00 €
- Distribution des 3 premiers acomptes.....	41 836.50 €
- 4 ^{ème} et dernier acompte versé en 2014.....	17 044.50 €
= Solde du résultat pris sur le report à nouveau.....	2 800.00 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de mai 2014.

Annexe aux comptes annuels

COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES :

Charges immobilières : 10 086 €

- Charges locatives refacturées aux locataires :	6 908 €
- Charges d'entretien	394 €
- Grosses réparations	2 784 €

Autres charges immobilières : 18 603 €

- Charges locatives et de copropriété non récupérables :	3 319 €
- Impôts et taxes diverses non récupérables :	15 284 €

Charges d'exploitation : 22 954 €

comprennent :

- Publicité et insertion	313 €
- Rémunération de la Société de Gestion	11 287 €
- Honoraires Commissaire aux Comptes	3 235 €
- Honoraires divers (expertise, honoraires de location)	5 893 €
- Déplacements Conseil de Surveillance	316 €
- Frais bancaires	410 €
- Cotisation Autorité des Marchés Financiers	1 500 €

Dotations aux provisions : 7 502 €

- Dotations aux provisions pour créances douteuses	4 090 €
- Dotations aux provisions pour grosses réparations	3 412 €

PRODUITS :

Produits de l'activité immobilière : 111 763 €

- Loyers	104 856 €
- Charges locatives refacturées aux locataires	6 908 €

Autres produits d'exploitation : 518 €

Il s'agit de travaux refacturés aux locataires sortants suite aux états des lieux de sortie.

Reprises sur provisions : 2 784 €

- Reprises sur provisions pour créances douteuses	0 €
- Reprises sur provisions pour grosses réparations	2 784 €

Produits exceptionnels : 161 €

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, cher(e) Associé(e),

Conformément à l'article 23 des statuts de notre SCPI, nous vous présentons le Rapport du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2013.

La mission du Conseil de Surveillance consiste à assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion et à opérer tout contrôle qu'il juge opportun.

L'ensemble du Conseil s'est réuni le 26/2/2014 avec la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes pour examiner les comptes arrêtés au 31/12/2013.

RESULTATS

Revenu brut : 27,14 €/part (32,35 € en 2012)

Revenu distribué : 28,50 €/part (dont 1,36 € prélevé sur le report à nouveau) contre 30 € en 2012

Patrimoine

Valeur de réalisation de la part au 31/12/2013 : 1 399,87 €

La provision pour grosses réparations (P G R) continue comme par le passé à être alimentée moyennant un prélèvement de 3% sur les loyers quittancés.

Le taux d'occupation financier (T O F) moyen s'est élevé à 92,55 % contre 99,15 %, lié à la vacance d'appartement.

L'Assemblée Générale Ordinaire relève d'un ordre du jour traditionnel.

L'Assemblée Générale Extraordinaire consiste en la modification des statuts nécessaire suite à la Directive AIFM n° 2011/61/UE du 8 juin 2011, à l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013, aux nouvelles dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marché Financier, à la mise en conformité avec la législation et aux modifications ou précisions apportées par la Société de Gestion.

Le Conseil vous invite à approuver toutes les résolutions proposées.

NOUS VOUS INVITONS A VENIR A NOS ASSEMBLEES GENERALES DU 15 MAI 2014 OU A VOTER PAR CORRESPONDANCE...

Enfin, le Conseil de Surveillance remercie le Cabinet Voisin pour l'entente cordiale et sa bonne communication avec chacun des Conseillers.

Henri TIESSSEN
Président du Conseil de Surveillance

Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

Aux Associés,

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 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société EPARGNE HABITAT, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques 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 GALTIER, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - 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.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS :

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 :

Présentation des comptes :

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 estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

Concernant les provisions pour grosses réparations, nos travaux ont notamment consisté à vérifier le caractère approprié de la méthode comptable au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des S.C.P.I. et sa 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.

Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES :

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, 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 par la Société de Gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à DIJON, le 17 avril 2014

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Aux associés,

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, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

⇒ Avec la Société de Gestion :

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 paiement et récupération 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 (soit 10,80 % toutes taxes comprises) du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes), majorée des produits financiers de la Société. La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la société.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2013 s'élève à 11 287 euros, toutes taxes comprises.

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

- 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 (soit 10,80 % toutes taxes comprises) du montant des sommes recueillies au titre de chaque augmentation de capital (montant nominal majoré de 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 % 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.

Fait à DIJON, le 17 avril 2014

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Assemblée Générale Ordinaire du 15 mai 2014

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

PREMIÈRE RÉSOLUTION : 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 2013, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIÈME RÉSOLUTION : QUITUS A LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2013.

TROISIÈME RÉSOLUTION : CONVENTIONS SPÉCIALES

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve sans réserve lesdites conventions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION : AFFECTATION DES RÉSULTATS

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2013 qui s'élève

à	56 081,29 €
+ report à nouveau des exercices précédents	30 278,91 €
TOTAL	86 360,20 €

sera affecté de la façon suivante :

• distribution aux associés	58 881,00 €
• report à nouveau	27 479,20 €
TOTAL	86 360,20 €

CINQUIÈME RÉSOLUTION : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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 Société EXPERTISES GALTIER,

approuve les différentes valeurs de la Société, au 31.12.2013, avant distribution du solde des revenus :

- valeur comptable de l'actif net	2 776 299 €, soit 1 343.80 €/part
- valeur de réalisation	2 892 134 €, soit 1 399.87 €/part
- valeur de reconstitution	3 400 543 €, soit 1 645.95 €/part

ces valeurs étant diminuées de la distribution réalisée en février 2014.

Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mai 2014

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

PREMIÈRE RÉSOLUTION : MODIFICATION DES STATUTS

Suite aux modifications induites par la Directive AIFM n° 2011/61/UE du 8 juin 2011, à l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013, aux nouvelles dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marché Financier, à la mise en conformité avec la législation et aux modifications ou précisions apportées par la Société de Gestion, l'Assemblée Générale approuve les modifications apportées aux Statuts telles qu'elles figurent ci-après :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
ARTICLE 1 - FORME	ARTICLE 1 - FORME
Il a été constitué par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile de placement immobilier, qui 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 les présents statuts.	Il est formé une Société Civile faisant offre au public qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous textes subséquents et par les présents statuts.
ARTICLE 2 - OBJET	ARTICLE 2 - OBJET
La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées à l'article L.214-50 du Code Monétaire et Financier.	<p>La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'acquisition directe ou indirecte y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. <p>Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.</p>
ARTICLE 7 – AUGMENTATION DE CAPITAL	ARTICLE 7 – AUGMENTATION DE CAPITAL
<p>Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, soit par création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en numéraire, soit par l'incorporation au capital de toutes réserves disponibles et leur transformation en parts nouvelles.</p> <p>Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour porter le capital en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles en représentation d'apports en numéraire, à sept millions cinq cent mille euros (7 500.000 €) (plus prime d'émission), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.</p> <p>Toutefois, le capital maximum de sept millions cinq cent mille euros (7 500 000 €), ci-dessus fixé, devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit un million cent vingt cinq mille euros (1 125 000 €), dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à</p>	<p>Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, soit par création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en numéraire, soit par l'incorporation au capital de toutes réserves disponibles et leur transformation en parts nouvelles.</p> <p>Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour porter le capital en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles en représentation d'apports en numéraire, à sept millions cinq cent mille euros (7 500.000 €) (plus prime d'émission), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.</p> <p>Toutefois, le capital maximum de sept millions cinq cent mille euros (7 500 000 €), ci-dessus fixé, devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit un million cent vingt cinq mille euros (1 125 000 €), dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à</p>

<p>cette obligation, la Société est dissoute et les Associés fondateurs ou non sont remboursés du montant de leur souscription. Cette disposition résultant d'une disposition légale ne pourra donner lieu à aucun recours.</p> <p>A l'effet de réaliser ces augmentations de capital, les associés donnent par les présents statuts, tous pouvoirs à la Société de Gestion pour, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • procéder aux époques, pour la durée et les montants qu'elle déterminera, aux augmentations du capital, fixer la durée des périodes de souscription, le cas échéant les proroger ; • clôturer chaque tranche d'augmentation de capital par anticipation et sans préavis dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour l'augmentation de capital en question ; • arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation du capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période si ce montant est significatif par rapport au montant initialement prévu ; • fixer les modalités particulières des augmentations de capital, notamment le montant de la prime d'émission, et les conditions de libération des parts nouvelles ; • fixer toutes les autres modalités des augmentations de capital, et notamment préciser la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, étant précisé que la Société de Gestion pourra notamment fixer une date d'entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription, • aviser en priorité les associés anciens des conditions de souscription à l'augmentation de capital, • rechercher des associés nouveaux, • recueillir les souscriptions, • constater la réalisation de chaque augmentation de capital au nom de la Société, régler les frais d'enregistrement, faire toutes les formalités nécessaires, notamment auprès du Greffe du Tribunal de Commerce, et procéder à la modification des statuts sans qu'il soit besoin pour cela, de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire. <p>Le minimum de souscription est fixé à 5 parts pour tout associé nouveau.</p> <p>Conformément à l'article L 214-64 du Code Monétaire et Financier, il peut être procédé à une augmentation de capital si les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.</p> <p>La Société de Gestion est autorisée à imputer sur toute prime d'émission la somme nécessaire pour compenser les frais d'augmentation de capital, d'acquisition des immeubles, et plus généralement l'ensemble des charges à répartir sur plusieurs exercices.</p> <p>Le prix de souscription des parts nouvelles est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.</p> <p>La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société, augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.</p> <p>Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.</p>	<p>cette obligation, la Société est dissoute et les Associés fondateurs ou non sont remboursés du montant de leur souscription. Cette disposition résultant d'une disposition légale ne pourra donner lieu à aucun recours.</p> <p>A l'effet de réaliser ces augmentations de capital, les associés donnent par les présents statuts, tous pouvoirs à la Société de Gestion pour, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • procéder aux époques, pour la durée et les montants qu'elle déterminera, aux augmentations du capital, fixer la durée des périodes de souscription, le cas échéant les proroger ; • clôturer chaque tranche d'augmentation de capital par anticipation et sans préavis dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour l'augmentation de capital en question ; • arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation du capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période si ce montant est significatif par rapport au montant initialement prévu ; • fixer les modalités particulières des augmentations de capital, notamment le montant de la prime d'émission, et les conditions de libération des parts nouvelles ; • fixer toutes les autres modalités des augmentations de capital, et notamment préciser la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, étant précisé que la Société de Gestion pourra notamment fixer une date d'entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription, • aviser en priorité les associés anciens des conditions de souscription à l'augmentation de capital, • rechercher des associés nouveaux, • recueillir les souscriptions, • constater la réalisation de chaque augmentation de capital au nom de la Société, régler les frais d'enregistrement, faire toutes les formalités nécessaires, notamment auprès du Greffe du Tribunal de Commerce, et procéder à la modification des statuts sans qu'il soit besoin pour cela, de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire. <p>Le minimum de souscription est fixé à 5 parts pour tout associé nouveau.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>La Société de Gestion est autorisée à imputer sur toute prime d'émission la somme nécessaire pour compenser les frais d'augmentation de capital, d'acquisition des immeubles, et plus généralement l'ensemble des charges à répartir sur plusieurs exercices.</p> <p>Le prix de souscription des parts nouvelles est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.</p> <p>La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société, augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.</p> <p>Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.</p>
---	---

ARTICLE 19 – ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION	ARTICLE 19 – ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION
<p>La Société de Gestion ne contracte, en sa qualité de Société de Gestion, et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.</p> <p>La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société, et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.</p> <p>Elle a notamment à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques, • elle prépare et réalise les augmentations de capital, • elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes Banques ou Etablissements de crédits, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes à terme, donne les ordres de blocage des fonds en banque en vue de produire des intérêts et les modalités de déblocage, crée, signe, accepte, endosse, acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes, • elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste, • elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise, • elle signe toutes polices et consent toutes délégations, • elle élit domicile partout où besoin sera, • elle perçoit toutes sommes dues à la Société et paie celles qu'elle doit, • elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société, • elle engage et révoque tous employés de la Société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, • elle décide l'acquisition de tout matériel d'administration, • elle réalise toutes acquisitions immobilières, consent toutes promesses d'achat, accepte toutes promesses de vente ; • elle passe tous marchés et traités, • elle gère les immeubles sociaux et notamment consent tous baux et locations des immeubles sociaux pour le temps, aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables, • elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité, • elle accepte ou refuse tous nouveaux associés, à l'occasion des cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion visées à l'article 13 A) 2) ci-dessus et se prononce sur tout nantissement de parts sociales, • elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, avant ou après paiement, saisie, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités, • elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, • elle arrête les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, statue sur toutes propositions à lui faire, et arrête son ordre du jour, • elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions, • elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs. 	<p>La Société de Gestion ne contracte, en sa qualité de Société de Gestion, et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.</p> <p>La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société, et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.</p> <p>Elle a notamment à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques, • elle prépare et réalise les augmentations de capital, • elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes Banques ou Etablissements de crédits, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes à terme, donne les ordres de blocage des fonds en banque en vue de produire des intérêts et les modalités de déblocage, crée, signe, accepte, endosse, acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes, • elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste, • elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise, • elle signe toutes polices et consent toutes délégations, • elle élit domicile partout où besoin sera, • elle perçoit toutes sommes dues à la Société et paie celles qu'elle doit, • elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société, • elle engage et révoque tous employés de la Société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, • elle décide l'acquisition de tout matériel d'administration, • elle réalise toutes acquisitions immobilières, consent toutes promesses d'achat, accepte toutes promesses de vente ; • elle passe tous marchés et traités, • elle gère les immeubles sociaux et notamment consent tous baux et locations des immeubles sociaux pour le temps, aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables, • elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité, • elle accepte ou refuse tous nouveaux associés, à l'occasion des cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion visées à l'article 13 A) 2) ci-dessus et se prononce sur tout nantissement de parts sociales, • elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, avant ou après paiement, saisie, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités, • elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, • elle arrête les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, statue sur toutes propositions à lui faire, et arrête son ordre du jour, • elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions, • elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs, • elle effectue des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

<p>Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées par l'article 27 ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société, • contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale. 	<p>Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées par l'article 27 ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.
<p>ARTICLE 22– HONORAIRES DE LA SOCIETE DE GESTION</p>	<p>ARTICLE 22– HONORAIRES DE LA SOCIETE DE GESTION</p>
<p>La Société de Gestion supporte, sous sa responsabilité, tous les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfiques, ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital et à l'information des associés : bulletins de souscription, rapports annuels et trimestriels, certificats de parts.</p> <p>La Société règle directement les prix d'acquisition des immeubles, encaisse les prix de vente dans le cadre des arbitrages, règle tous frais afférents (dossier technique, diagnostics, négociation, frais d'acte...), ainsi que les travaux d'aménagement, extension, réparation, y compris les honoraires d'architecte, de bureau d'études, les impôts et assurances des immeubles sociaux, frais d'entretien et en général toutes les charges des immeubles, les frais de contentieux, de recouvrement des créances, de location ou relocation (négociation, état des lieux, rédactions d'actes...), les frais d'expertise de l'actif immobilier, les honoraires du ou des commissaires aux comptes, les frais et rémunérations éventuelles du Conseil de Surveillance et généralement toutes dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.</p> <p>Pour les fonctions ci-après :</p> <p>a) préparer et réaliser les augmentations de capital, organiser et surveiller l'exécution des programmes d'investissements, la Société de Gestion perçoit une commission de 9% hors taxes (soit 10.76 % toutes taxes comprises, dans le cas d'une TVA de 19,6 %,) du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.</p> <p>b) assurer 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 paiement et récupération des charges, et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérant d'immeubles. La Société de Gestion perçoit une commission de 9 % hors taxes (soit 10.76 % toutes taxes comprises dans le cas d'une TVA de 19,6 %), des recettes brutes de la Société (produits locatifs hors taxes encaissés et produits financiers). Les sommes correspondantes pourront être prélevées au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes. La Société de Gestion pourra déléguer ces fonctions sous sa responsabilité, pour des objets déterminés, conformément à l'article 20.</p> <p>c) en cas de cession de parts, la Société de Gestion perçoit du cédant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession à la charge du cédant, de 5 % hors taxes (soit 5.98 % toutes taxes comprises, dans le cas d'une TVA à 19,6 %), du prix net vendeur, cette commission ne comprenant pas les frais d'enregistrement qui demeurent à la charge du cédant ; • Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit un forfait de 50 € par cessionnaire. Les frais d'enregistrement et de publicité demeurent à la charge du cessionnaire ou du 	<p>La Société de Gestion supporte, sous sa responsabilité, tous les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfiques, ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital et à l'information des associés : bulletins de souscription, rapports annuels et trimestriels, certificats de parts.</p> <p>La Société règle directement les prix d'acquisition des immeubles, encaisse les prix de vente dans le cadre des arbitrages, règle tous frais afférents (dossier technique, diagnostics, négociation, frais d'acte...), ainsi que les travaux d'aménagement, extension, réparation, y compris les honoraires d'architecte, de bureau d'études, les impôts et assurances des immeubles sociaux, frais d'entretien et en général toutes les charges des immeubles, les frais de contentieux, de recouvrement des créances, de location ou relocation (négociation, état des lieux, rédactions d'actes...), les frais d'expertise de l'actif immobilier, les honoraires du ou des commissaires aux comptes, les frais et rémunérations éventuelles du Conseil de Surveillance et généralement toutes dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.</p> <p>Pour les fonctions ci-après :</p> <p>a) préparer et réaliser les augmentations de capital, organiser et surveiller l'exécution des programmes d'investissements, 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.</p> <p>b) assurer 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 paiement et récupération des charges, et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérant 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). Les sommes correspondantes pourront être prélevées au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes. La Société de Gestion pourra déléguer ces fonctions sous sa responsabilité, pour des objets déterminés, conformément à l'article 20.</p> <p>c) en cas de cession de parts, la Société de Gestion perçoit du cédant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession à la charge du cédant, de 5 % hors taxes (majorée de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur, cette commission ne comprenant pas les frais d'enregistrement qui demeurent à la charge du cédant ; • Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit un forfait de 50 € par cessionnaire. Les frais d'enregistrement et de publicité demeurent à la charge du cessionnaire ou du

<p>cédant selon la convention des parties.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 50 € par bénéficiaire. <p>Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.</p> <p>Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.</p>	<p>cédant selon la convention des parties.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 50 € par bénéficiaire. <p>Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.</p> <p>Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.</p>
Article 24 - COMMISSAIRE AUX COMPTES	Article 24 - COMMISSAIRE AUX COMPTES
<p>L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes, remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives prévues par la Loi..</p> <p>Ils exercent leur contrôle dans les conditions prévues à l'article L.214-79 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.</p> <p>Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.</p>	<p>L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes, remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives prévues par la Loi..</p> <p>Ils exercent leur contrôle dans les conditions prévues à l'article L.214-110 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.</p> <p>Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.</p>
Article 25 – EXPERT IMMOBILIER	Article 25 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION
<p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.</p> <p>Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.</p> <p>La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la Société.</p> <p>Un expert nouvellement désigné peut actualiser les expertises réalisées depuis moins de cinq ans.</p> <p>L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux sociétés civiles de placement immobilier.</p> <p>L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour quatre ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers, de sa candidature présentée par la Société de Gestion.</p>	<p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.</p> <p>Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.</p> <p>La mission de l'expert externe en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la Société.</p> <p>Un expert externe en évaluation nouvellement désigné peut actualiser les expertises réalisées depuis moins de cinq ans.</p> <p>L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux sociétés civiles de placement immobilier.</p> <p>L'expert externe en évaluation est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers, de sa candidature présentée par la Société de Gestion.</p>
Article 27 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	Article 27 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
<p>L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle discute, approuve, ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.</p> <p>Elle approuve les valeurs, comptable, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion conformément à la loi.</p> <p>Elle nomme ou remplace le ou les commissaires aux comptes, l'expert immobilier, les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement</p>	<p>L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle discute, approuve, ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.</p> <p>Elle approuve les valeurs, comptable, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion conformément à la loi.</p> <p>Elle nomme ou remplace le ou les commissaires aux comptes, l'expert externe en évaluation, les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au</p>

<p>de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.</p> <p>Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial du Commissaire aux Comptes.</p> <p>Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.</p> <p>Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.</p>	<p>remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.</p> <p>Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial du Commissaire aux Comptes.</p> <p>Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.</p> <p>Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.</p>
Article 30 – COMMUNICATIONS	Article 30 – COMMUNICATIONS
<p>L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.</p> <p>La Société de Gestion adresse également à tout associé préalablement à la tenue de l'Assemblée les documents prévus par la Loi.</p> <p>Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.</p> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.</p>	<p>La Société de Gestion adresse, avec la lettre de convocation à l'assemblée générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, les documents prévus par la Loi et, notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.</p> <p>Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.</p> <p>Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.</p> <p>Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.</p> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.</p>

DEUXIEME RESOLUTION : POUVOIR POUR LES FORMALITES

L'Assemblée Générale 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

S.C.P.I. ÉPARGNE HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public
Capital social au 31.12.2013 : 2 582 500 €
Siège social : 15 Place Grangier - 21000 DIJON
Tél. : 03.80.30.20.40 – Fax : 03.80.30.22.73
e-mail : contact.scpi@groupe-voisin.com
www.epargne-habitat.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

VOISIN S.A. au capital de 349 400 €
Siège social : 15 Place Grangier – 21000 DIJON
Tél. : 03.80.30.20.40 – Fax : 03.80.30.22.73
RC 310 057 625 DIJON
Agrément AMF : SCPI n° 95-23 du 28.03.1995
www.groupe-voisin.com

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Dany GALERNE
Rachèle KRUMM

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Commissaire aux Comptes titulaire :
AGM Audit Légal – 7 rue Marguerite Yourcenar – 21000 DIJON
Représentée par M. LLOBELL

Commissaire aux Comptes suppléant :
M. Philippe BROICHOT – 7 rue Marguerite Yourcenar – 21000 DIJON

EXPERT IMMOBILIER

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : M. Henri TIESSEN
Vice Président : M. Jean-Pierre BENOIT

Membres :

Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté
représentée par M. COSTE Alain
Mme Isabelle DERRIEN
M. Michel GAUTHIER
M. Xavier MARTIN
M. Jean-François PICOCHÉ
M. Alain PROY
S.A. RDI représentée par Monsieur Roland DUCROZANT

Notes

EPARGNE HABITAT

