

SICIP II

EPARGNE HABITAT

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

# Rapport Annuel 2015

  
VOISIN

VOISIN

GRUPE

ATLAND

# Sommaire

Chiffres significatifs. ....	3
Rapport de la Société de Gestion. ....	4
Évolution du capital et marché des parts . . . . .	4
Investissements - Arbitrages - Composition du patrimoine . . . . .	5
Gestion locative et immobilière. ....	6
Résultats financiers . . . . .	6
Valeurs de la Société - Fiscalité . . . . .	8
Assemblée générale. ....	9
Perspectives. ....	9
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 . . . . .	17
Rapports du Commissaire aux Comptes . . . . .	18
Résolutions. ....	22



## Compte de résultat 2015

Produits de l'activité immobilière	107 676 €
Dont loyers	95 619 €
Charges	65 751 €
Résultat	48 566 €

## Bilan au 31/12/2015

Capital social (valeur nominale)	2 582 500 €
Total des capitaux propres	2 749 537 €
Immobilisations locatives	2 748 660 €
Total du bilan	2 794 521 €

## Autres informations

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	48 566 €	23,50 €
Dividende distribué	58 881 €	28,50 €

## Patrimoine

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	2 772 000 €	1 341,72 €

### Valeurs de la Société

	Avant distribution du dernier acompte		Après distribution du dernier acompte	
	Total	par part	Total	par part
Valeur comptable	2 771 231	1 341.35	2 749 537	1 330.85
Valeur de réalisation	2 807 157	1 358.74	2 785 463	1 348.24
Valeur de reconstitution	3 322 255	1 608.06	3 298 218	1 596.43

# 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 Ordinaire pour vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 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 2015
- la fiscalité 2015
- les valeurs de la Société
- les perspectives 2016

## Évolution du capital et marché des parts

### Marché Primaire

Le capital de la SCPI est fermé depuis décembre 2008. Au 31 décembre 2015, 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<sup>ère</sup> 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
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 €
2014	2 582 500	-	2 066	64	-	1 500 €
2015	2 582 500	-	2 066	64	-	1 500 €

## Évolution du marché secondaire

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CEDEES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS
2011	-	-	-	5 % HT
2012	-	-	-	5 % HT
2013	-	-	-	5 % HT
2014	-	-	-	5 % HT
2015	-	-	-	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 31/12/15)

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

### Composition du patrimoine (en m<sup>2</sup>)

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

## Gestion Locative

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

En 2015, le taux d'occupation financier moyen du patrimoine s'est élevé à 85,68 %, contre 94,88 % en 2014.

Au cours de l'exercice :

- un appartement T5 de 109 m<sup>2</sup>, Résidence VENUS à DIJON, a subi une vacance de 8 mois et a été reloué au 28/12/2015.
- une maison de 108 m<sup>2</sup> aux Villas Champêtres à QUETIGNY a été relouée après 3 mois de vacance.
- une maison de 125 m<sup>2</sup> aux Jardins du Sacré Coeur à DIJON a également fait l'objet d'une vacance de 8 mois et reste disponible au 31 décembre. Concernant cette maison, une procédure pour malfaçons auprès de la Dommage-Ouvrage a été entamée avec demande d'indemnités. En effet, des problèmes d'humidité récurrents entrave la relocation de ce bien, malgré une baisse de loyer consentie le temps de remédier à ces désordres.

### - Contentieux

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

Les provisions constituées à ce titre s'élèvent à 4 068 € et les reprises sur provisions à 1 650 €.

## 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 31/12/14 . . . . .	13 860 €
+ Dotation exercice 2015 . . . . .	+3 431 €
- Reprise exercice 2015 . . . . .	- 4 705 €
= Solde de la provision au 31/12/15 . . . . .	12 586 €

### - Entretien et réparations

Les charges d'entretien et de réparations s'élèvent à 1 661 €.

# Résultats financiers

## Résultat - revenus distribués

Le résultat de l'exercice 2015 s'établit ainsi à 48 566 €, soit 23,50 €/part contre un résultat de 59 479 €, en 2014.

Celui-ci est la conséquence d'un taux d'occupation en baisse et de la petite taille de la SCPI qui ne permet pas

une grande mutualisation du risque locatif. Il a toutefois été décidé de maintenir le revenu distribué à 28,50 €/part en prenant 5 € sur le report à nouveau. Rappelons que celui-ci est une réserve qui permet de lisser les revenus en cas de baisse du taux d'occupation.

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

## Évolution par part des résultats financiers

	2015	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2011	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	46,28	99,70	51,49	96,55	50,75	99,36	54,29	98,53	52,15	99,52
Produits financiers avant prélèvement libératoire			-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	0,14	0,30	1,84	3,45	0,33	0,64	0,81	1,47	0,25	0,48
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>46,42</b>	<b>100,00</b>	<b>53,33</b>	<b>100,00</b>	<b>51,08</b>	<b>100,00</b>	<b>55,10</b>	<b>100,00</b>	<b>52,40</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	5,00	10,77	5,44	10,20	5,46	10,70	5,84	10,61	5,61	10,71
Autres frais de gestion	6,65	14,33	6,05	11,35	5,65	11,06	7,25	13,16	5,32	10,16
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,08	6,64	0,68	1,28	1,54	3,01	0,35	0,64	0,00	0,00
Charges locatives non récupérées	9,57	20,62	9,98	18,71	9,00	17,63	7,87	14,28	2,06	3,92
<b>sous total charges externes</b>	<b>24,30</b>	<b>52,36</b>	<b>22,16</b>	<b>41,54</b>	<b>21,65</b>	<b>42,40</b>	<b>21,32</b>	<b>38,69</b>	<b>12,99</b>	<b>24,79</b>
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 <sup>(2)</sup>										
-pour travaux	-0,62	-1,34	1,63	3,05	0,30	0,58	1,64	2,98	1,61	3,08
-autres	-0,76	-1,64	0,75	1,41	1,98	3,88	-0,21	-0,38	0,21	0,40
autres	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>sous total charges internes</b>	<b>-1,38</b>	<b>-2,98</b>	<b>2,38</b>	<b>4,46</b>	<b>2,28</b>	<b>4,46</b>	<b>1,43</b>	<b>2,60</b>	<b>1,82</b>	<b>3,48</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>22,92</b>	<b>49,38</b>	<b>24,54</b>	<b>46,00</b>	<b>23,93</b>	<b>46,86</b>	<b>22,75</b>	<b>41,29</b>	<b>14,81</b>	<b>28,27</b>
<b>RESULTAT BRUT</b>	<b>23,50</b>	<b>50,62</b>	<b>28,79</b>	<b>54,00</b>	<b>27,14</b>	<b>53,14</b>	<b>32,35</b>	<b>58,71</b>	<b>37,58</b>	<b>71,73</b>
<b>Variation report à nouveau et autres réserves</b>										
	-5,00	-10,77	0,29	0,54	-1,36	-2,66	2,35	4,26	7,58	14,47
<b>Revenus distribués avant prélèvement libératoire</b>										
<b>Revenus distribués après prélèvement</b>	<b>28,50</b>	<b>61,40</b>	<b>28,50</b>	<b>53,44</b>	<b>28,50</b>	<b>55,79</b>	<b>30,00</b>	<b>54,45</b>	<b>30,00</b>	<b>57,25</b>

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises



# Valeurs de la société

Elles doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée.

## Valeur comptable :

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

- 2 771 231 €, soit 1 341,35 € par part, avant distribution du dernier acompte sur dividende,
- 2 749 537 €, soit 1 330,85 € par part, après déduction de la distribution faite aux associés en février 2016 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 :

- 2 807 157 €, soit 1 358,74 € par part, avant distribution du dernier acompte sur dividende,
- 2 785 463 €, soit 1 348,24 € par part, après déduction de la distribution faite aux associés en février 2016 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 :

- 3 322 255 €, soit 1 608,06 € par part, avant distribution du dernier acompte sur dividende,
- 3 298 218 €, soit 1 596,43 € par part, après déduction de la distribution faite aux associés en février 2016 du dernier acompte sur dividende.

# Fiscalité

Les revenus 2015 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<sup>er</sup> 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

## 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 %).

# Assemblée générale

Notre Assemblée Générale revêt un caractère ordinaire et un ordre du jour traditionnel.

# Perspectives

L'objectif 2016 de votre Société de Gestion sera d'améliorer le taux d'occupation et d'encaissement des loyers afin de maintenir les revenus distribués à un niveau satisfaisant et à défendre au mieux les intérêts des associés.

**La Société de Gestion  
VOISIN S.A.S.**

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
<b><u>Immobilisations locatives</u></b>				
Terrains et constructions locatives	+2 748 660	+2 772 000	+2 748 660	+2 802 000
Immobilisations en cours				
<b><u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u></b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b><u>Provisions liées aux placements immobiliers</u></b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-12 586		-13 860	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	+2 736 074	+2 772 000	+2 734 800	+2 802 000
<b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>				
<b><u>Actifs immobilisés</u></b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b><u>Créances</u></b>				
Locataires et comptes rattachés	+4 068	+4 068	+5 647	+5 647
Autres créances	+5 754	+5 754	+6 517	+6 517
Provisions pour dépréciation des créances	-4 068	-4 068	-5 647	-5 647
<b><u>Valeurs de placement et disponibilités</u></b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+40 107	+40 107	+53 285	+53 285
<b><u>Provisions générales pour risques et charges</u></b>				
<b><u>Dettes</u></b>				
Dettes financières	-7 209	-7 209	-8 124	-8 124
Dettes d'exploitation	-1 491	-1 491	-1 648	-1 648
Dettes diverses	-23 698	-23 698	-24 978	-24 978
<b>TOTAL II</b>	+13 463	+13 463	+25 052	+25 052
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-		-	
Produits constatés d'avance	-		-	
<b>TOTAL III</b>	+0	+0	+0	+0
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	+2 749 537		+2 759 852	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *</b>		+2 785 463		+2 827 052

\* 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 2014	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	+27 479	+598		+ 28 077
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	+59 479	- 59 479	+ 48 566	+ 48 566
Acomptes sur distribution	- 58 881	+58 881	- 58 881	-58 881
<b><u>TOTAL GÉNÉRAL</u></b>	<b>+2 759 852</b>		<b>-10 315</b>	<b>+2 749 537</b>

# Compte de résultat de l'exercice - Charges

CHARGES	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>Charges immobilières</b>	<b>39 209</b>		<b>30 010</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits		12 057		7 976
Charges d'entretien du patrimoine locatif		1 661		1 414
Grosses réparations		4 705		
Autres charges immobilières		20 786		20 620
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>26 531</b>		<b>32 707</b>	
Diverses charges d'exploitation		23 029		23 744
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		71		5 598
Provisions pour grosses réparations		3 431		3 365
Autres charges				
<b>Charges financières</b>				
Charges financières				
Dotations aux provisions sur charges financières				
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>11</b>			
Charges exceptionnelles		11		
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>65 751</b>		<b>62 717</b>	
Solde créditeur = bénéfice	<b>48 566</b>		<b>59 479</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>114 317</b>		<b>122 196</b>	

# Compte de résultat de l'exercice - Produits

PRODUITS	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>	<b>107 676</b>		<b>114 360</b>	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		95 619		106 384
Charges facturées		12 057		7 976
Produits annexes				
	<b>6 630</b>		<b>7 769</b>	
<u>Autres produits d'exploitation</u>				
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		1 650		4 040
Provisions pour grosses réparations		4 705		
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits		275		3 729
<u>Produits financiers</u>				
Produits financiers				
Reprises de provisions sur charges financières				
<u>Produits exceptionnels</u>	<b>11</b>		<b>67</b>	
Produits exceptionnels		11		67
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>114 317</b>		<b>122 196</b>	
Solde débiteur = perte				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>114 317</b>		<b>122 196</b>	

Acquisition	Adresse	Type/Surface	Valeur comptable	Valeur expertise 2015	Etat locatif au 31.12.2015
13/02/2008	Résidence Vénus Rue de Jouvence/rue Petitot DIJON	Appartements T3 de 67,10 m <sup>2</sup> T3 de 63.80 m <sup>2</sup> T4 de 86.80 m <sup>2</sup> T5 de 109.10 m <sup>2</sup> 4 caves 5 garages fermés 1 parking sous-sol	1 017 699 €		loué loué loué loué
11/06/2009	Résidence Vénus Rue de Jouvence/rue Petitot DIJON	T1 de 27,75 m <sup>2</sup> 1 parking 1 cave	<u>96 898 €</u> 1 114 597 €	1 090 000 €	loué
03/03/2008	Rue Olympe de Gouges Rue Chateaubriand DIJON	105 m <sup>2</sup> + garage 125 m <sup>2</sup> + garage 125 m <sup>2</sup> + garage  Travaux	945 252 €  <u>13 340 €</u> 958 592 €	960 000 €	loué loué vacant
23/09/2009	Les Villas Champêtres Rue Voltaire QUETIGNY	Maisons 109 m <sup>2</sup> + garage 95 m <sup>2</sup> + garage 108 m <sup>2</sup> + garage  Travaux / Combles	657 696 € <u>17 775 €</u> 675 471 €	722 000 €	loué loué loué
		<b>TOTAUX</b>	<b>2 748 660 €</b>	<b>2 772 000 €</b>	

## 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 : 4 068 €

dont loyers et charges dus par locataires inscrits en douteux et provisionnés : 4 068 €

### Créances : 5 754 €

= provisions aux syndicats de copropriété.

### Valeurs de placement et disponibilités : 40 107 €

La trésorerie est uniquement composée de disponibilités.

### Dettes financières: 7 209 €

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

### Dettes d'exploitation : 1 491 €

- Honoraires de gestion restant dus à la Société de Gestion	1 383 €
- Locataires créditeurs	108 €

### Dettes diverses : 23 698 €

- Charges à payer	2 005 €
- Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2015	21 693 €



## 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 2015	48 566,23 €
- Distribution des 3 premiers acomptes	37 188,00 €
- 4 <sup>ème</sup> et dernier acompte versé en 2016	21 693,00 €
- solde du résultat pris sur le report à nouveau	10 314,77 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de mai 2016.

## COMPTE DE RÉSULTAT

### CHARGES :

#### Charges immobilières : 18 423 €

- Charges locatives refacturées aux locataires	12 057 €
- Charges d'entretien	1 661 €
- Grosses réparations	4 705 €

#### Autres charges immobilières : 20 786 €

- Charges locatives et de copropriété non récupérables	4 287 €
- Primes d'assurances	1 022 €
- Impôts et taxes diverses non récupérables	15 477 €

#### Charges d'exploitation : 23 029 €

- Publicité et insertion	353 €
- Rémunération de la Société de Gestion	10 327 €
- Honoraires Commissaire aux Comptes	3 422 €
- Honoraires divers (expertise, honoraires de location)	4 954 €
- Déplacements Conseil de Surveillance	325 €
- Autres charges diverses	1 579 €
- Frais bancaires	519 €
- Cotisations	1 550 €

#### Dotations aux provisions : 3 502 €

- Dotations aux provisions pour créances douteuses	71 €
- Dotations aux provisions pour grosses réparations	3 431 €

#### Charges exceptionnelles

11 €

### PRODUITS :

#### Produits de l'activité immobilière : 107 676 €

- Loyers	95 619 €
- Charges locatives refacturées aux locataires	12 057 €

#### Autres produits d'exploitation : 275 €

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

#### Reprises sur provisions : 6 355 €

- Reprises sur provisions pour créances douteuses	1 650 €
- Reprises sur provisions grosses réparations	4 705 €

#### Produits exceptionnels : 11 €

# 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 2015.

Le Conseil s'est réuni le 02/03/2016 au siège de la Société afin d'examiner les comptes arrêtés au 31/12/2015, en compagnie de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, AGM AUDIT LEGAL, représenté par Monsieur Yves LLOBELL.

## RESULTATS

Bénéfice distribuable 23,50 €/part

Revenu distribué 28,50 €/part, (maintenu comme en 2014) en prélevant 5 € sur le report à nouveau.

Après affectation du résultat 2015, le report à nouveau s'élèvera à 8,60 €/part.

## PATRIMOINE

La valeur de réalisation au 31/12/2015 s'élève à 1 348,24 € par part (1 368,37 € au 31/12/2014).

La provision pour grosses réparations (PGR) est constituée par un prélèvement de 3% sur les loyers encaissés et s'élève à 12 586 €.

Le taux d'occupation financier (TOF) moyen s'élève à 85,68 % contre 94,88 % en 2014. Cette baisse est liée à la non relocation d'une unité d'habitation dans laquelle il y a des malfaçons, couvertes par la garantie décennale. Ce dossier est suivi de très près par la Société de Gestion et le préjudice financier que nous subissons devrait nous être remboursé.

L'Assemblée Générale ordinaire aura lieu le 25 mai 2016 à 14 h 15. Le Conseil de Surveillance et votre Société de Gestion vous invitent à y participer ou à VOTER PAR CORRESPONDANCE.

Le mandat de chacun des membres du Conseil de Surveillance arrive à son terme. Nous vous remercions d'apporter vos suffrages aux candidats qui se représentent. Le Conseil remercie la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes pour les bonnes relations entretenues avec l'ensemble du Conseil.

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

# 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 2015, 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.

## 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 oeuvre 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 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.

# 3 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 SAINT MARCEL, le 21 mars 2016

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

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 oeuvre 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

⇒ Avec la Société de Gestion :

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

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

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

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2015 s'élève à 10 327 euros, toutes taxes comprises.

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

Fait à SAINT MARCEL, le 21 mars 2016

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

# Assemblée Générale Ordinaire du 25 mai 2016

## 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 2015, 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 2015.

### 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 2015 qui s'élève à .....

à .....	48 566,23 €
+ report à nouveau des exercices précédents .....	28 077,41 €
TOTAL .....	76 643,64 €

sera affecté de la façon suivante :

• distribution aux associés .....	58 881,00 €
• report à nouveau .....	17 762,64 €
TOTAL .....	76 643,64 €

### CINQUIÈME RÉSOLUTION : ELECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de 8 membres du Conseil de Surveillance, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance, les associés qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants :

- Associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)
  - M. BENOIT Jean Pierre
  - Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche Comté, représentée par M. COSTE Alain
  - M. MARTIN Xavier
  - M. PICOCHÉ Jean François
  - RDI représentée par M. DUCROZANT Roland
  - M. TIESSEN Henri
- Associés faisant acte de candidature (par ordre alphabétique)
  - M. BEACCO Primo

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

### **SIXIEME RESOLUTION : 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 GALTIER VALUATION.

approuve les différentes valeurs de la Société, au 31.12.2015, avant distribution du solde des revenus :

- valeur comptable de l'actif net . . . . .	2 771 231 €, soit 1 341.35 €/part
- valeur de réalisation . . . . .	2 807 157 €, soit 1 358.74 €/part
- valeur de reconstitution . . . . .	3 322 255 €, soit 1 608.06 €/part

ces valeurs étant diminuées de la distribution réalisée en février 2016.

### **SEPTIEME RESOLUTION : RENOUELEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

Conformément à l'article 422-235 du règlement général de l'AMF, l'Assemblée Générale nomme, pour une durée de 5 ans, en qualité d'expert chargé de réaliser les évaluations des immeubles, GALTIER VALUATION.

### **HUITIEME 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 31.12.2015 : 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-voisin.com](mailto:contact@scpi-voisin.com)

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

## SOCIÉTÉ DE GESTION

VOISIN S.A.S. 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 : n° GP-14000026 en date du 22/07/2014

## RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Patrick LAFORET

Rachèle KRUMM

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

Commissaire aux Comptes titulaire :

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

Représentée par M. LLOBELL

Commissaire aux Comptes suppléant :

M. Philippe BROICHOT - 7 rue Marguerite Yourcenar - 21000 DIJON

## EXPERT IMMOBILIER

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

## CONSEIL DE SURVEILLANCE au 31/12/2015

Président : M. Henri TIESSEN

Vice-Président : M. Jean-Pierre BENOIT

### Membres :

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

M. Michel GAUTHIER

M. Xavier MARTIN

M. Jean-François PICOCHÉ

M. Alain PROY

S.A. RDI représentée par Monsieur Roland DUCROZANT

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