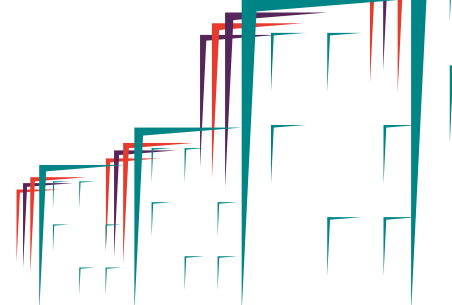
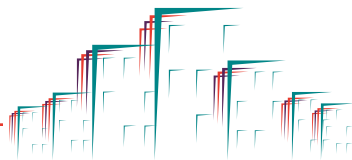


Sommaire



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	12
Compte de résultat	13
Actif immobilier	14
Annexe aux comptes annuels	15
Rapport du Conseil de Surveillance	20
Rapports du Commissaire aux Comptes	21
Résolutions.	26



Compte de résultat 2017

Produits de l'activité immobilière	111 141 €
Charges de l'activité immobilière	36 244 €
Charges d'exploitation	18 889 €
Résultat net	56 217 €

Bilan au 31/12/2017

Capital social (valeur nominale)	2 582 500 €
Total des capitaux propres	2 759 350 €
Immobilisations locatives	2 748 660 €
Total du bilan	2 795 193 €

Autres informations

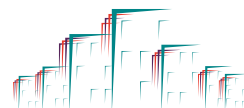
	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	56 217 €	27.21 €
Dividende distribué	55 844 €	27.03 €

Patrimoine

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	2 630 000 €	1 272.99 €

Valeurs de la Société

	Avant distribution du dernier acompte		Après distribution du dernier acompte	
	Total	par part	Total	par part
Valeur comptable	2 784 142	1 347.60	2 759 350	1 335.60
Valeur de réalisation	2 665 482	1 290.17	2 640 690	1 278.17
Valeur de reconstitution	3 154 422	1 526.83	3 126 953	1 513.53



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 2017 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 2017
- la fiscalité 2017
- les valeurs de la Société
- les perspectives 2018

Évolution du capital et marché des parts

Marché Primaire

Le capital de la SCPI est fermé depuis décembre 2008. Au 31 décembre 2017, 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
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 €
2016	2 582 500	-	2 066	64	-	1 500 €
2017	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 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS
2013	-	-	-	5 % HT
2014	-	-	-	5 % HT
2015	-	-	-	5 % HT
2016	-	-	-	5 % HT
2017	-	-	-	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 31/12/17)

	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

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 2017, le taux d'occupation financier moyen du patrimoine s'est élevé à 92.57 %, contre 85.89 % en 2016.

Au cours de l'exercice :

Résidence VENUS à DIJON

- un appartement T5 de 109 m² a subi une vacance de 2 mois et 23 jours.
- un appartement T4 de 87 m² a subi une vacance de 7 mois et 23 jours.
- un appartement T1 de 27 m² a subi une vacance de 7 jours.

Jardin du Sacré Coeur

Concernant une maison, la procédure pour malfaçons auprès de la Dommage-Ouvrage est toujours en cours avec demande d'indemnités.

- Contentieux

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

Aucune provision n'a été constituée pour l'année 2017 à ce titre et les reprises sur provisions s'élèvent à 1 849 €.

Les pertes se montent à 648 €.

Gestion Immobilière

- Provision gros entretiens

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

Suite à ce changement de méthode, la provision pour grosses réparations du 31 décembre 2016 a été substituée à la provision pour gros entretiens en date du 1^{er} janvier 2017, le différentiel ayant été affecté au compte report à nouveau.

Solde de la provision au 31/12/16	12 939 €
Réajustement sur la base du plan pluriannuel de 5 ans au 1 ^{er} janvier 2017	-9 323 €
+ Dotation exercice 2017	/
- Reprise exercice 2017	- 3 616 €
= Solde de la provision au 31/12/17	0 €

- Entretien et réparations

Les charges d'entretien et de réparations s'élèvent à 1 675 €.

Résultats financiers

Résultat - revenus distribués

Le résultat de l'exercice 2017 s'établit à 56 217 €, soit 27.21 €/part contre un résultat de 44 246 € en 2016.

Le taux d'occupation financier (TOF) s'est amélioré par

rapport à l'année 2016. Au 31 décembre 2017, le parc immobilier est entièrement loué. Certaines baisses de loyer ont également été consenties afin de relouer plus rapidement au cours de l'année.

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

Évolution par part des résultats financiers

	2017	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2013	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	46.89	99.43	45.60	99.76	46.28	99.70	51,49	96,55	50,75	99,36
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0.10	0.21								
Produits divers	0.17	0.36	0.11	0.24	0.14	0.30	1,84	3,45	0,33	0,64
TOTAL PRODUITS	47.16	100.00	45.71	100.00	46.42	100.00	53,33	100,00	51,08	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	5.06	10.73	5.02	10.98	5.00	10.77	5,44	10,20	5,46	10,70
Autres frais de gestion	4.66	9.88	7.56	16.54	6.65	14.33	6,05	11,35	5,65	11,06
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2.56	5.43	3.05	6.67	3.08	6.64	0,68	1,28	1,54	3,01
Charges locatives non récupérées	10.00	21.20	9.42	20.61	9.57	20.62	9,98	18,71	9,00	17,63
sous total charges externes	22.28	47.24	25.07	54.80	24.30	52.36	22,16	41,54	21,65	42,40
Amortissements nets -patrimoine										
-autres										
Provisions nettes ⁽²⁾										
-pour travaux	-1.75	-3.71	0.17	0.37	-0.62	-1.34	1,63	3,05	0,30	0,58
-autres	-0.89	-1.89	-0.95	-2.08	-0.76	-1.64	0,75	1,41	1,98	3,88
autres										
sous total charges internes	-2.64	-5.60	-0.78	-1.71	-1.38	-2.98	2,38	4,46	2,28	4,46
TOTAL CHARGES	19.64	41.64	24.29	53.09	22.92	49.38	24,54	46,00	23,93	46,86
RESULTAT BRUT	27.52	58.36	21.42	46.91	23.50	50.62	28,79	54,00	27,14	53,14
Variation report à nouveau et autres réserves	0.49	1.04	0.08	0.18	-5.00	-10.77	0,29	0,54	-1,36	-2,66
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	27.03	57.32	21.36	46.73	28.50	61.40	28,50	53,44	28,50	55,79
Revenus distribués après prélèvement										

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Valeurs de la société

Elles doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée.

Valeur comptable :

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

- 2 784 142 €, soit 1 347.60 € par part, avant distribution du dernier acompte sur dividende,
- 2 759 350 €, soit 1 335.60 € par part, après déduction de la distribution faite aux associés en janvier 2018 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 :

- 2 665 482 €, soit 1 290.17 € par part, avant distribution du dernier acompte sur dividende,
- 2 640 690 €, soit 1 278.17 € par part, après déduction de la distribution faite aux associés en janvier 2018 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 :

- 3 154 422 €, soit 1 526.83 € par part, avant distribution du dernier acompte sur dividende,
- 3 126 953 €, soit 1 513.53 € par part, après déduction de la distribution faite aux associés en janvier 2018 du dernier acompte sur dividende.

Fiscalité

Les revenus 2017 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. En effet, certains associés sont arrivés au terme de la période de défiscalisation.

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 5^e et jusqu'à la 21^e
- 4 % pour la 22^e 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 6^e à la 21^e année de détention
- 1,60 % pour la 22^e année de détention
- 9 % de la 23^e à la 30^e 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 %).

A compter de 2018, ceux-ci passent à 17.20 % se décomposant en 4.50 % de prélèvement social, 9.90 % de C.S.G. (contribution sociale généralisée), 0.50 % de C.R.D.S. (contribution au remboursement de la dette sociale), 0.30 % de contribution additionnelle et 2 % de Prélèvement de solidarité.

Assemblée générale

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

Perspectives

La SCPI EPARGNE HABITAT a été créée en 2007 avec un objectif de défiscalisation, l'associé s'engageant à conserver ses parts pendant 9 ans à compter de la location du dernier appartement (intervenue en mars 2010). Compte tenu des délais d'investissement, de construction, de location... le délai réel de conservation des parts a été estimé à environ 12 ans conduisant à une revente éventuelle des actifs en 2019.

Eu égard à la faible mutualisation de cette SCPI, les membres du Conseil de Surveillance partagent l'avis de la Société de Gestion sur la revente progressive des appartements. Une résolution vous est présentée en ce sens.

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

	EXERCICE clos le 31 décembre 2017		EXERCICE clos le 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitude,,,) Amortissement droits réels				
Concessions Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 2 748 660	+ 2 630 000	+ 2 748 660	+ 2 620 000
Agencements et aménagements Amortissement sur agencements et aménagements				
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens			- 12 939	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placement immobiliers)	= 2 748 660	= 2 630 000	= 2 735 721	= 2 620 000
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (immobilisations financières)	= 0	= 0	= 0	= 0

État du patrimoine (en euro)

Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autre que les titres de participations (dépôt de garantie)				
Dépréciation des immobilisations financières autre que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 797	+ 797	+ 2 110	+ 2 110
Autres créances	+ 6 202	+ 6 202	+ 5 420	+ 5 420
Provisions pour dépréciation des créances	- 260	- 260	- 2 110	- 2 110
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 39 794	+ 39 794	+ 29 566	+ 29 566
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	= 46 533	= 46 533	= 34 986	= 34 986
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 8 589	- 8 589	- 7 829	- 7 829
Dettes d'exploitation	- 1 485	- 1 485	- 1 392	- 1 392
Dettes diverses	- 25 770	- 25 770	- 11 832	- 11 832
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	= -35 844	= -35 844	= -21 053	= -21 053
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL III	= 0	= 0	= 0	= 0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	= 2 759 350	=	= 2 749 654	=
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *	=	= 2 640 690	=	= 2 633 933

* 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

	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
<u>Capital</u>				
Capital souscrit	2 582 500			2 582 500
Capital en cours de souscription				0
<u>Primes d'émission</u>				
Primes d'émission	440 500			440 500
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 291 225			- 291 225
Prélèvement sur prime de fusion				
<u>Ecarts d'évaluation</u>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<u>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</u>				
<u>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</u>				
<u>Réserves</u>				
<u>Report à nouveau</u>	17 763	116	9 323	27 201
<u>Résultat de l'exercice</u>	44 246	- 44 246	56 217	56 217
<u>Acomptes sur distribution</u>	- 44 130	44 130	- 55 844	- 55 844
TOTAL GENERAL	2 749 654	0	9 696	2 759 350

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Dettes garanties	Exercice 2017	Exercice 2016
Engagements donnés	0	0
Engagements reçus	0	0
Garantie données	0	0
Garantie reçues	0	0
Aval, cautions	0	0

Compte de résultat de l'exercice

PRODUITS IMMOBILIERS	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
<u>Produits de l'activité immobilière</u>		
Loyers	96 882	94 207
Charges facturées	8 451	9 084
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	343	120
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 849	2 320
Reprises de provisions pour gros entretiens	3 616	2 988
Transferts de charges immobilières		
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	111 141	108 719
<u>Charges de l'activité immobilières</u>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	8 451	9 084
Gros entretiens	3 616	2 988
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 675	3 305
Dotations aux provisions pour créances douteuses	0	361
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	3 341
Dotations aux amortissements des agencements		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	22 502	20 949
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière		
TOTAL II CHARGES IMMOBILIERES	36 244	40 029
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I-II	74 897	68 690
<u>Produits d'exploitation</u>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION	0	0
<u>Charges d'exploitation</u>		
Commissions de la Société de gestion	10 458	10 380
Charges d'exploitation de la société	8 431	14 169
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION	18 889	24 549
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I-II	-18 889	-24 549
<u>Produits financiers</u>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	205	
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	205	0
<u>Charges financières</u>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II CHARGES FINANCIERES	0	0
RESULTAT FINANCIERS C = I-II	205	0
<u>Produits exceptionnels</u>		
Produits exceptionnels	4	108
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS	4	108
<u>Charges exceptionnelles</u>		
Charges exceptionnelles	0	3
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	3
RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II	4	105
RESULTAT NET A+B+C+D	56 217	44 246

Acquisition	Adresse	Type/Surface	Valeur comptable	Valeur expertise 2017	Etat locatif au 31.12.2016
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 €	1 030 000 €	loué
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 €	910 000 €	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 €	690 000 €	loué loué loué
		TOTAUX	2 748 660 €	2 630 000 €	

ventilation par nature-valeur brute	2016	acquisitions	cessions	2017
Terrains nus				
Terrains et construction	2 748 660			2 748 660
Construction sur sol d'autrui				
Immobilisation en cours de construction				
agencements nettes				
Autres				
TOTAL	2 748 660	0	0	2 748 660

Variation de la provision pour gros entretiens

	montant provision 01/01/17	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/17
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/17	Vente d'immeuble	Patrimoine existants au 01/01/17	
dépenses prévisionnelles sur N+1	3 616				3 616	
dépenses prévisionnelles sur N+2						
dépenses prévisionnelles sur N+3						
dépenses prévisionnelles sur N+4						
dépenses prévisionnelles sur N+5						
TOTAL	3 616				3 616	

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

Suite à ce changement de méthode, la provision pour grosses réparations du 31 décembre 2016 a été substituée à la provision pour gros entretiens en date du 1er janvier 2017, le différentiel ayant été affecté au compte report à nouveau.

Annexe aux comptes annuels

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n ° 2014-03 relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;

- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n ° 2016-03. Ce nouveau règlement comptable est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017. Les principales incidences de ce changement sont décrites dans les notes de l'annexe des postes concernés. Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n ° 2016-03 les états financiers annuels des SCPI sont constitués par un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Evaluation et comptabilisation des immeubles

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n ° 2014-03.

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 conformément à la loi du 31 décembre 1993. 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. Les expertises et actualisations sont établies

dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995. L'expert détermine la valeur des immeubles en mettant en oeuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants
- méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation.
- méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs.
- méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence ...

Les changements de valeur des immeubles ne sont pas traduits en comptabilité mais figurent en annexe conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995.

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

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Prélèvements sur prime d'émission

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

Décomposition des postes du bilan	exercice 2017	exercice 2016
Créances locataires		
Créances locataires		
Créances douteuses	797	2 110
Dépréciation des créances locataires	- 260	- 2 110
TOTAL	537	0

Evolution des dépréciations	exercice 2016	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	exercice 2017
Dépréciation des créances locatives	2 110	0	1 849	261

Décomposition des postes du bilan	exercice 2017	exercice 2016
Autres créances		
Etat et autres collectivités	0	0
Syndics	6 202	5 420
Autres débiteurs	0	0
Charges constatées d'avance	0	0
TOTAL	6 202	5 420

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 : 797 €

dont loyers et charges dus par locataires inscrits en douteux et provisionnés : 260 €

Créances : 6 202 €

Il s'agit de provisions aux syndics de copropriété.

Valeurs de placement et disponibilités : 39 794 €

La trésorerie est uniquement composée de disponibilités.

Décomposition des postes du bilan	exercice 2017	exercice 2016
Emprunts	0	0
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	0	0
Total des dépôts de garantie reçus	8 589	7 829
Locataires créditeurs	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	1 485	1 392
Etat et autres collectivités	0	0
Autres créditeurs	25 770	11 832
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION	35 844	21 053

Dettes financières: 8 589 €

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

Dettes d'exploitation : 1 485 €

- Honoraires de gestion restant dus à la Société de Gestion : 1 485 €

Dettes diverses : 25 770 €

- Charges à payer : 978 €
- Dividendes du 4^{ème} trimestre 2017 : 24 792 €

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 2017	56 217 €
- Distribution des 3 premiers acomptes	31 052 €
- 4 ^{ème} et dernier acompte versé en 2018	24 792 €
RAN	373 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2018.

COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES :**Charges immobilières : 36 244 €**

- Charges locatives refacturées aux locataires :	8 451 €
- Gros entretiens :	3 616 €
- Charges d'entretien :	1 675 €
- Dotations aux provisions pour créances douteuses :	0 €
- Dotations aux provisions pour gros entretiens :	0 €

Autres charges immobilières : 22 502 €

- Charges locatives et de copropriété non récupérables :	4 817 €
- Primes d'assurances :	930 €
- Impôts et taxes diverses non récupérables :	15 848 €
- Publicité et insertion :	260 €
- Pertes sur créances irrécouvrables :	648 €

Charges d'exploitation : 18 889 €

- Rémunération de la Société de Gestion :	10 458 €
- Honoraires Commissaire aux Comptes :	3 511 €
- Honoraires divers (expertise, honoraires de location) :	3 685 €
- Déplacements Conseil de Surveillance :	0 €
- Frais bancaires :	1 185 €
- Cotisations :	50 €

Charges exceptionnelles : 0 €**PRODUITS :****Produits de l'activité immobilière : 111 141 €**

- Loyers :	96 882 €
- Charges locatives refacturées aux locataires :	8 451 €

- Produits annexes : 343 €

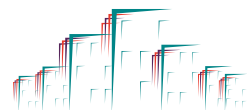
Il s'agit de travaux refacturés aux locataires sortants suite aux états des lieux de sortie.

- Reprises sur provisions pour créances douteuses :	1 849 €
- Reprises sur provisions gros entretiens :	3 616 €

Produits exceptionnels : 4 €

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

- Transactions effectuées entre la SCPI EPARGNE HABITAT et la Société de gestion VOISIN SAS :
Honoraires de gestion : 10 458 €



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 2017.

Le Conseil s'est réuni le 01/03/2018 au siège de la Société afin d'examiner les comptes arrêtés au 31/12/2017, en présence de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, AGM AUDIT LEGAL, représenté par Monsieur Yves LLOBELL.

RESULTATS

Le résultat comptable s'élève à 56 217 €, soit 27.21 €/part en pleine jouissance, contre 44 246 € soit 21.42 €/part en 2016, en l'occurrence une progression de 27%. Ce résultat en amélioration provient de la location de l'ensemble des biens de notre SCPI.

PATRIMOINE

La valeur de réalisation au 31/12/2017 s'élève à 1 278.17 € par part.
Le taux d'occupation financier (TOF) moyen s'élève à 92.57 % contre 85.89 % en 2016.

PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Ce poste remplace la Provision pour Grosses Réparations. Il s'agit de l'évolution de la méthode comptable voulue par le Centre National de la Comptabilité en lien avec le Ministère des Finances, à compter du 1/1/2017. L'évaluation des travaux est effectuée immeuble par immeuble à l'horizon des cinq prochaines années. Cette méthode, voulue plus proche de la réalité, nécessite un travail très attentif, très soutenu de la part de notre Société de Gestion, VOISIN SAS.

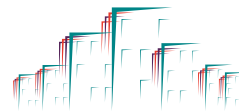
ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale ordinaire aura lieu le 7 Juin 2018. Le Conseil vous invite à voter dans le sens des résolutions qui vous sont proposées et qui n'appellent aucune remarque de notre part.
Nous vous remercions de votre participation physiquement ; cependant en cas d'empêchement vous pouvez voter par correspondance.

Le Conseil remercie la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes pour les bonnes relations avec notre Conseil de Surveillance.

Pour le Conseil de Surveillance
Henri TIESSEN, Président

Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes



À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier EPARGNE HABITAT,

1 OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EPARGNE HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2 FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

3 OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note de l'annexe des comptes annuels intitulée « Méthodes comptables et règles d'évaluation » concernant l'application du nouveau Règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

4 JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Changement de réglementation comptable :

Comme mentionné ci-avant, la note de l'annexe intitulée « Méthodes comptables et règles d'évaluation » expose le changement de méthode comptable résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative aux dispositions comptables spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et de la présentation qui en est faite en particulier concernant les modalités de détermination de la provision pour gros entretien.

Règles d'évaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des immeubles », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

5 VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

6 RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile

de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

7 RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

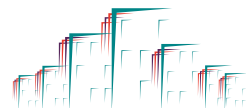
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à SAINT MARCEL, le 4 mai 2018

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL



À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier EPARGNE HABITAT.

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en

application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

⇒ Avec la Société de Gestion :

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.

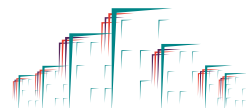
Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2017 s'élève à 10 458 euros, toutes taxes comprises.

- 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 4 mai 2018

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Assemblée Générale Ordinaire du 7 JUIN 2018



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 2017, 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 2017.

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 2017 qui s'élève à 56 217.21 €
+ Réajustement de la provision gros entretiens suite nouveau plan comptable 2017 9 322.79 €
+ report à nouveau des exercices précédents 17 878.36 €
TOTAL 83 418.36 €

sera affecté de la façon suivante :

• distribution aux associés 55 843.98 €
• report à nouveau 27 574.38 €
TOTAL 83 418.36 €

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 GALTIER VALUATION.

approuve les différentes valeurs de la Société, au 31.12.2017, avant distribution du solde des revenus :

- valeur comptable de l'actif net 2 784 142 €, soit 1 347.60 €/part
- valeur de réalisation 2 665 482 €, soit 1 290.17 €/part
- valeur de reconstitution 3 154 422 €, soit 1 526.83 €/part

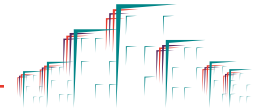
ces valeurs étant diminuées de la distribution réalisée en janvier 2018.

SIXIÈME RÉSOLUTION : AUTORISATION D'ARBITRAGE

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des arbitrages dans les limites fixées par la loi et dans le respect des engagements de conservation souscrits par la SCPI.

SEPTIÈME RÉSOLUTION : POUVOIR POUR LES FORMALITÉS

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.



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

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

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

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

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

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la lutte contre le blanchiment d'argent

Pour l'actif de vos SCPI : le comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne.

Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie

d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds.

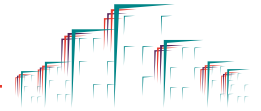
Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

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

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

La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITE de votre placement. Des ratios ont été définis afin de pondérer le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Ainsi, le principe énoncé est que le poids d'un loyer ne représente pas plus de 5% du loyer annuel du patrimoine immobilier calculé sur la projection de loyer de l'exercice N+1. Une dérogation a été mise en place en période de développement de la SCPI. Une dérogation peut être acceptée si le loyer ou le locataire représentait ponctuellement plus de 5%, la durée ferme de son bail devra être au minimum de 6 ans afin que son ratio d'emprise diminue dans le temps. Concernant les SCPI dites « fiscales », les règles de dispersion et de mutualisation peuvent être différentes, en lien étroit avec les caractéristiques spécifiques de ce type de fonds.

A l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30% de la capitalisation au global et 10% par société d'assurance. Pour tout autre



souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 5 millions d'euros. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

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

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

A cet égard, VOISIN a, au 31 décembre 2017, perçu 10 458 € au titre des commissions de gestion.

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

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

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

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

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par voisin

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

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

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

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

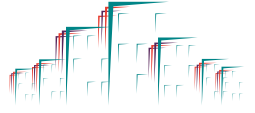
Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion VOISIN a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque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

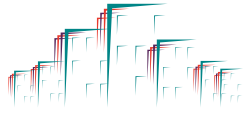
La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

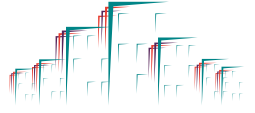
- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion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

Le montant total des rémunérations versées par VOISIN pour l'exercice 2017 a représenté 1 686 558 € pour un effectif moyen de 23 personnes.

La Société de Gestion VOISIN a consacré un budget de 43,8 % (23,8 % en rémunération fixe et 20,0 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.







S | C | P | I | ÉPARGNE HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31.12.2017 : 2 582 500 €

Siège social : 15 Place Grangier - 21000 DIJON

Tél. : 03.80.59.90.90

e-mail : contact@scpi-voisin.com

www.scpi-voisin.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

VOISIN S.A.S. au capital de 349 400 €

Siège social : 15 Place Grangier - 21000 DIJON

Tél. : 03.80.59.90.90

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

EXPERT IMMOBILIER

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE au 31/12/2017

Président : M. Henri TIESSEN

Vice-Président : M. Jean-Pierre BENOIT

Membres :

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

S.A. RDI représentée par Monsieur Roland DUCROZANT

M. Primo BEACCO

M. Xavier MARTIN

M. Jean-François PICOCHÉ