

# Rapport Annuel 2018

# 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
Information relative à la mise en place du prélèvement à la source . . . . .	9
Perspectives. . . . .	9
État du patrimoine . . . . .	10
Tableaux d'analyse de variation des capitaux propres . . . . .	12
Compte de résultat. . . . .	13
Inventaire détaillé des placements immobiliers . . . . .	14
Annexe aux comptes annuels . . . . .	15
Rapport du Conseil de Surveillance . . . . .	20
Rapports du Commissaire aux Comptes . . . . .	21
Assemblée Générale . . . . .	26
Gouvernance de VOISIN . . . . .	30





## Compte de résultat 2018

Produits de l'activité immobilière	113 662 €
Dont loyers	104 827 €
Charges	58 200 €
Résultat	55 464 €

## Bilan au 31/12/2018

Capital social (valeur nominale)	2 582 500 €
Total des capitaux propres	2 759 466 €
Immobilisations locatives	2 748 660 €
Total du bilan	2 795 838 €

## Autres informations

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	55 464 €	26,85 €
Dividende distribué	55 348 €	26,79 €

## Patrimoine

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	2 650 000 €	1 282,67 €

Valeurs de la Société	Après distribution du dernier acompte	
	Total	par part
Valeur comptable	2 759 466	1 335.66
Valeur de réalisation	2 660 805	1 287.90
Valeur de reconstitution	3 150 770	1 525.06



Mesdames, Messieurs, cher(e)s associé(e)s,

Conformément à l'article L.214.103 du Code Monétaire et Financier et aux Statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 2018
- la fiscalité 2018
- les valeurs de la Société
- les perspectives 2019

## Évolution du capital et marché des parts

### Marché Primaire

Le capital de la SCPI est fermé depuis décembre 2008. Au 31 décembre 2018, 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, aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice 2018. Néanmoins, conformément aux textes, la Société de Gestion procède à l'établissement d'un prix d'exécution résultant de la confrontation entre l'offre et la demande de parts. Le prix d'exécution est déterminé le 10 de chaque mois à 12 h ou le dernier jour ouvrable précédent.

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.

### 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
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 €
2018	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
2014	-	-	-	5 % HT
2015	-	-	-	5 % HT
2016	-	-	-	5 % HT
2017	-	-	-	5 % HT
2018	-	-	-	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 31/12/18)

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

### Composition du patrimoine (en m<sup>2</sup> au 31/12/18)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	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 2018, le taux d'occupation financier moyen du patrimoine s'est maintenu à 100 % (contre 92,57 % en 2017).

Au cours de l'exercice, 3 actifs se sont libérés et ont été reloués sans interruption, à savoir :

### Résidence VENUS à DIJON

- un T4 libéré le 31/08/2018 et un T1 libéré le 28/06/2018.

### Villas Champêtres à QUETIGNY

- 1 villa libérée le 30/08/2019

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

### - 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.

Une dotation aux provisions de 253 € a été constituée sur l'année 2018 et les reprises sur provisions s'élèvent à 514 €.

Les pertes sur créances irrécouvrables se montent à 260 €.

## Gestion Immobilière

### - Provision gros entretiens

Suite à un changement de méthode comptable à compter du 1<sup>er</sup> 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.

Solde de la provision au 31/12/17	0 €
+ Dotation exercice 2018	/
- Reprise exercice 2018	/
= Solde de la provision au 31/12/18	<u>0 €</u>

### - Entretien et réparations

Les charges d'entretien et de réparations s'élèvent à 10 196 € sur 2018.

# Résultats financiers

## Résultat - revenus distribués

Le résultat de l'exercice 2018 s'établit à 55 464 €, soit 26,85 €/part contre un résultat de 56 217 € en 2017.

<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

## Évolution par part des résultats financiers

	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	50,74	99,61	46,89	99,43	45,60	99,76	46,28	99,70	51,49	96,55
Produits financiers avant prélèvement libératoire			0,10	0,21					-	-
Produits divers	0,20	0,39	0,17	0,36	0,11	0,24	0,14	0,30	1,84	3,45
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>50,94</b>	<b>100,00</b>	<b>47,16</b>	<b>100,00</b>	<b>45,71</b>	<b>100,00</b>	<b>46,42</b>	<b>100,00</b>	<b>53,33</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	5,50	10,80	5,06	10,73	5,02	10,98	5,00	10,77	5,44	10,20
Autres frais de gestion	4,24	8,32	4,66	9,88	7,56	16,54	6,65	14,33	6,05	11,35
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	4,94	9,70	2,56	5,43	3,05	6,67	3,08	6,64	0,68	1,28
Charges locatives non récupérées	9,54	18,73	10,00	21,20	9,42	20,61	9,57	20,62	9,98	18,71
<b>sous total charges externes</b>	<b>24,22</b>	<b>47,55</b>	<b>22,28</b>	<b>47,24</b>	<b>25,07</b>	<b>54,80</b>	<b>24,30</b>	<b>52,36</b>	<b>22,16</b>	<b>41,54</b>
Amortissements nets - patrimoine -autres										
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
-pour travaux	-0,00	-0,00	-1,75	-3,71	0,17	0,37	-0,62	-1,34	1,63	3,05
-autres	-0,13	-0,26	-0,89	-1,89	-0,95	-2,08	-0,76	-1,64	0,75	1,41
autres										
<b>sous total charges internes</b>	<b>-0,13</b>	<b>-0,26</b>	<b>-2,64</b>	<b>-5,60</b>	<b>-0,78</b>	<b>-1,71</b>	<b>-1,38</b>	<b>-2,98</b>	<b>2,38</b>	<b>4,46</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>24,09</b>	<b>47,29</b>	<b>19,64</b>	<b>41,64</b>	<b>24,29</b>	<b>53,09</b>	<b>22,92</b>	<b>49,38</b>	<b>24,54</b>	<b>46,00</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>26,85</b>	<b>52,71</b>	<b>27,52</b>	<b>58,36</b>	<b>21,42</b>	<b>46,91</b>	<b>23,50</b>	<b>50,62</b>	<b>28,79</b>	<b>54,00</b>
Variation report à nouveau et autres réserves	-0,06	0,12	0,49	1,04	0,08	0,18	-5,00	-10,77	0,29	0,54
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	26,79	52,59	27,03	57,32	21,36	46,73	28,50	61,40	28,50	53,44
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 :

- 2 783 762 €, soit 1 347,42 € par part, avant distribution du dernier acompte sur dividende,
- 2 759 466 €, soit 1 335,66 € par part, après déduction de la distribution faite aux associés en janvier 2019 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 :

- 2 685 102 €, soit 1 299,66 € par part, avant distribution du dernier acompte sur dividende,
- 2 660 805 €, soit 1 287,90 € par part, après déduction de la distribution faite aux associés en janvier 2019 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 :

- 3 150 770 €, soit 1 525,06 € par part, après déduction de la distribution faite aux associés en janvier 2019 du dernier acompte sur dividende.

# Fiscalité

Les revenus 2018 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 1er 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.

La majorité des porteurs de parts de la SCPI EPARGNE HABITAT sont aujourd'hui 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<sup>e</sup> et jusqu'à la 21<sup>e</sup>
- 4 % pour la 22<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année de détention
- 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année de détention
- 9 % de la 23<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année de détention

## Information relative à la mise en place du prélèvement à la source

Les revenus fonciers entrent dans le champ d'application du prélèvement à la source, contrairement aux plus-values immobilières. Pour ces dernières, les impôts sur le revenu et prélèvements sociaux sont prélevés au moment de la cession (déclaration 2048 IMM qui doit être déposée dans le mois de la vente - pas de changement).

### En pratique :

Les revenus fonciers permettent, avec les autres revenus soumis au prélèvement à la source, de déterminer le taux de droit commun du prélèvement à la source. Ce taux de droit commun s'applique dans tous les cas aux revenus foncier (impossibilité de demander l'application du taux individualisé ou par défaut) ; et les prélèvements sociaux (17,2 %) sont ajoutés au taux de droit commun ainsi déterminé.

### Principe :

Le prélèvement à la source est effectué sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels : l'administration fiscale prélève l'acompte sur le compte bancaire renseigné par le contribuable, sans que ce dernier n'ait aucune diligence à effectuer.

L'option pour le prélèvement trimestriel doit être effectuée au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre de l'année qui précède celle au cours de laquelle l'option s'applique.

Exception : la première année de la perception du revenu foncier, le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant.

Le montant de l'acompte peut être modulé à la hausse ou à la baisse pour tenir compte d'une hausse ou d'une baisse des revenus (sous condition - prise en compte par l'Administration fiscale au plus tard le troisième mois qui suit la demande).

## Prélèvements sociaux

A compter de 2018, le taux des prélèvements sociaux est de 17,20 % se décomposant en 9,20 % de C.S.G. (contribution sociale généralisée), 0,50 % de C.R.D.S. (contribution au remboursement de la dette sociale), 7,50 % de prélèvement de solidarité. Ainsi, le taux applicable aux plus-values s'établit à 36,20 % (19 % + 17,20 %).

## Perspectives

EPARGNE HABITAT a été créée en 2007 avec un objectif de défiscalisation, dans le cadre de la loi Robien. Les associés s'engageaient ainsi à conserver leurs 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 mise en location et de cession des immeubles, le délai réel de conservation des parts a été estimé aux environs de 12 à 15 ans.

En mars 2019, l'avantage fiscal est consommé pour l'ensemble des associés. L'intérêt de conserver des parts d'EPARGNE HABITAT devient moindre, compte tenu notamment d'un rendement en retrait des SCPI d'immobilier résidentiel par rapport aux SCPI d'immobilier d'entreprise. La Société de Gestion propose donc la mise en liquidation amiable d'EPARGNE HABITAT lors de l'assemblée générale de juin 2019.

Pendant la période de liquidation, les mêmes principes de gestion seront appliqués.

A la date de rédaction du présent rapport, le patrimoine est entièrement loué.

Le processus de mise en vente sera le suivant :

- des mandats de vente seront confiés à des agents locaux.
- la société de gestion procédera à la mise en vente simultanée des logements occupés et des logements vacants.
- au fur et à mesure de leur libération, les appartements seront mis en vente.
- pour les logements occupés, le processus de congés pour vendre de la loi du 6 juillet 1989 sera appliqué (avec offre et droit de préemption) assorti d'un préavis minimum de six mois.

Après cessions, il sera versé aux associés des acomptes sur remboursement de capital. Leur fréquence dépendra du rythme des ventes.

	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2018		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
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	+ 2 650 000	+ 2 748 660	+ 2 630 000
Agencements et aménagements	+		+	
Amortissement sur agencements et aménagements	-		-	
Immobilisations en cours	+	+	+	+
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+	+	+	+
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	+	+	+	+
<b>TOTAL I (Placement immobiliers)</b>	<b>= 2 748 660</b>	<b>= 2 650 000</b>	<b>= 2 748 660</b>	<b>= 2 630 000</b>
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	-	-	-	-
<b>TOTAL II (immobilisations financières)</b>	<b>= 0</b>	<b>= 0</b>	<b>= 0</b>	<b>= 0</b>

# 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	+	89	+	89	+	797	+	797
Autres créances	+	6 291	+	6 291	+	6 202	+	6 202
Provisions pour dépréciation des créances	-	0	-	0	-	260	-	260
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+		+	0	+		+	0
Fonds de remboursement	+		+		+		+	
Autres disponibilités	+	40 798	+	40 798	+	39 794	+	39 794
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	=	<b>47 177</b>	=	<b>47 177</b>	=	<b>46 533</b>	=	<b>46 533</b>
Provisions générales pour risques et charges								
	-		-		-		-	
Dettes								
Dettes financières	-	8 596	-	8 596	-	8 589	-	8 589
Dettes d'exploitation	-	1 533	-	1 533	-	1 485	-	1 485
Dettes diverses	-	26 243	-	26 243	-	25 770	-	25 770
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	=	<b>-36 372</b>	=	<b>-36 372</b>	=	<b>-35 844</b>	=	<b>-35 844</b>
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance	+		+	0	+		+	0
Produits constatés d'avance	-		-	0	-		-	0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+		+		+		+	
<b>TOTAL III</b>	=	<b>0</b>	=	<b>0</b>	=	<b>0</b>	=	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	=	<b>2 759 466</b>	=		=	<b>2 759 350</b>	=	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	=		=	<b>2 660 805</b>	=		=	<b>2 640 690</b>

\* 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 N-1	Autres mouvements	Situation clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	2 582 500			2 582 500
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
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				
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	27 201	372		27 574
<b>Résultat de l'exercice</b>	56 217	-56 217	55 464	55 464
<b>Acomptes sur distribution</b>	-55 844	55 844	-55 348	-55 348
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 759 350</b>	<b>0</b>	<b>116</b>	<b>2 759 466</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Dettes garanties	2018	2017
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 - Charges

PRODUITS IMMOBILIERS	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
<b><u>Produits de l'activité immobilière</u></b>		
Loyers	104 827	96 882
Charges facturées	7 908	8 451
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	414	343
Reprises de provisions pour créances douteuses	514	1 849
Reprises de provisions pour gros entretien	0	3 616
Transferts de charges immobilières		
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
<b>TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>113 662</b>	<b>111 141</b>
<b><u>Charges de l'activité immobilières</u></b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 908	8 451
Gros entretiens	0	3 616
Charges d'entretien du patrimoine locatif	10 196	1 675
Dotations aux provisions pour créances douteuses	253	0
Dotations aux provisions pour gros entretien	0	0
Dotations aux amortissements des agencements		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	21 188	22 502
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière		
<b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>39 545</b>	<b>36 244</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I-II</b>	<b>74 117</b>	<b>74 897</b>
<b><u>Produits d'exploitation</u></b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
<b>TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Charges d'exploitation</u></b>		
Commissions de la Société de gestion	11 369	10 458
Charges d'exploitation de la société	7 285	8 431
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
<b>TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>18 654</b>	<b>18 889</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I-II</b>	<b>-18 654</b>	<b>-18 889</b>
<b><u>Produits financiers</u></b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	0	205
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>205</b>
<b><u>Charges financières</u></b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II CHARGES FINANCIERES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FINANCIERS C = I-II</b>	<b>0</b>	<b>205</b>
<b>- <u>Produits exceptionnels</u></b>		
Produits exceptionnels	1	4
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1</b>	<b>4</b>
<b><u>Charges exceptionnelles</u></b>		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II</b>	<b>1</b>	<b>4</b>
<b>RESULTAT NET A+B+C+D</b>	<b>55 464</b>	<b>56 217</b>

# Inventaire détaillé des placements immobiliers

Acquisition	Adresse	Type/Surface	Valeur comptable	Valeur expertise 2018	Etat locatif au 31.12.2018
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 €	1 040 000 €	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 €	910 000 €	loué loué loué
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 €	700 000 €	loué loué loué
		<b>TOTAUX</b>	<b>2 748 660 €</b>	<b>2 650 000 €</b>	

# 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 du 15 avril 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

## Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielle » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de de tous les coûts directement attribuables engagés pour pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n°2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine en « valeurs bilantielle » sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. A la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en œuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

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

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

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.



## Prélèvements sur prime d'émission

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

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

### Locataires et comptes rattachés

Décomposition des postes du bilan	2018	2017
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	89	
Créances douteuses		797
Dépréciation des créances locataires		-260
<b>TOTAL</b>	<b>89</b>	<b>537</b>

### Provisions pour dépréciation des créances

Evolution des dépréciations	2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	2018
Dépréciation des créances locatives	261	253	514	0

### Autres créances

Décomposition des postes du bilan	2018	2017
<b>Autres créances</b>		
Fournisseurs avance	55	0
Syndics	6 236	6 202
Autres débiteurs	0	0
Charges constatées d'avance	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>6 291</b>	<b>6 202</b>

### Autres disponibilités

Décomposition des postes du bilan	2018	2017
Valeurs mobilières de placement		
Autres disponibilités	40 798	39 794

## Dettes financières

Décomposition des postes du bilan	2018	2017
Emprunts	0	0
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	0	0
Total des dépôts de garantie reçus	8 596	8 589

## Dettes d'exploitation et dettes diverses

Décomposition des postes du bilan	2018	2017
Locataires créditeurs	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	1 533	1 485
Etat et autres collectivités	0	0
Autres créditeurs <sup>(1)</sup>	26 243	25 770
TOTAL	27 776	27 255
<sup>(1)</sup> Autres créditeurs		
Dividendes 4ème trimestre	24 296	24 792
Charges à payer	1 947	978
TOTAL AUTRES CRÉDITEURS	26 243	25 770

# 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 2018	55 464 €
- Distribution des 3 premiers acomptes	31 052 €
- 4 <sup>ème</sup> et dernier acompte versé en 2019	24 296 €
RAN	116 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2019.

# COMPTE DE RÉSULTAT

## Produits immobiliers

Décomposition des postes du résultat	2018	2017
Loyers facturés	104 827	96 882
Charges et taxes refacturés aux locataires	7 908	8 451
Produits annexes	414	343
Reprise de provisions pour créances douteuses	514	1 849
Reprise de provisions pour gros entretien		3 616
<b>TOTAL</b>	<b>113 663</b>	<b>111 141</b>

## Charges immobilières

Décomposition des postes du résultat	2018	2017
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 908	8 451
Gros entretien	0	3 616
Charges d'entretien du patrimoine locatif	10 196	1 675
Dotations aux provisions pour créances douteuses	253	
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>	21 188	22 503
<b>TOTAL</b>	<b>39 545</b>	<b>36 245</b>
<b>(2) Autres charges immobilières</b>		
Charges locatives non récupérables	3 587	4 817
Impôts et taxes non récupérables	16 125	15 848
Primes d'assurances	930	930
Publicité et insertion	286	260
Pertes sur créances irrécouvrables	260	648
Autres charges		
<b>TOTAL</b>	<b>21 188</b>	<b>22 503</b>

## Charges d'exploitation

Décomposition des postes du résultat	2018	2017
Commission de la Société de gestion	11 369	10 458
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>	7 285	8 430
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
<b>TOTAL</b>	<b>18 654</b>	<b>18 888</b>
<b>(1) Charges d'exploitation de la société</b>		
Honoraires des commissaires aux comptes	3 642	3 511
Honoraires de relocations		
Honoraires de dépositaire		
Honoraires d'expertises immobilières	650	-64
Honoraires divers	3 384	3 691
Frais d'actes et contentieux		58
Frais de fusion		
Autre frais	-391	1 234
<b>TOTAL</b>	<b>7 285</b>	<b>8 430</b>



Mesdames, Messieurs, Chers(es) Associés(es),

Conformément à l'article 23 des statuts de notre SCPI, nous vous présentons le Rapport d'activité du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2018.

Le Conseil s'est réuni le 19 mars 2019 au Siège de la Société de Gestion en présence de Monsieur Alexandre CLAUDET et de Madame Rachel KRUMM de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes AGM AUDIT LEGAL, représentée par Monsieur Yves LLOBELL.

## RESULTATS

Le résultat comptable s'établit à 55 464 €, soit 26,85 €/part en pleine jouissance, contre 56 217 €, soit 27,21 € en 2017.

## PATRIMOINE

La valeur de réalisation au 31/12/2018 s'élève à 1 287,90 €/part.

Le taux d'occupation financier (TOF) moyen s'élève à 100 % pour l'année 2018, contre 92,57 % en 2017.....excellent résultat.

## ASSEMBLEE GENERALE ET DEVENIR DE NOTRE SCPI

Il s'agira d'une Assemblée Générale mixte qui aura lieu le 25 juin 2019 à 10 h 30. En effet, EPARGNE HABITAT a été créée en 2007, avec un objectif de défiscalisation. Chacun des Associés s'étant engagé à conserver ses parts pendant 9 ans, à compter de la mise en location du dernier appartement intervenue en mars 2010, nous sommes donc parvenus au terme de notre engagement légal.

Compte-tenu de la taille très modeste de notre SCPI et donc de ce fait de la faible mutualisation et d'un rendement très en retrait par rapport au SCPI d'immobilier d'entreprise, la Société de Gestion propose sa mise en liquidation. Le Conseil de surveillance est favorable à cette orientation.

Par ailleurs, le Conseil de surveillance arrive à l'échéance de son mandat de trois ans. Il se présente à vos suffrages en vue d'accompagner notre SCPI vers sa liquidation statutaire. Nous vous remercions de nous renouveler votre confiance.

Nous vous invitons à voter en faveur des résolutions qui vous sont présentées, en étant présents à l'Assemblée Générale ; en cas d'empêchement nous vous prions de voter par correspondance.

Nous remercions la Société de Gestion ainsi que Monsieur le Commissaire aux Comptes pour les bonnes relations de confiance entre nous.

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

# Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

*Exercice clos le 31 décembre 2018*



À l'assemblée générale des associés 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 2018, 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 1<sup>er</sup> janvier 2018 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 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.

### Présentation des comptes

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable en particulier concernant les modalités de détermination de la provision pour gros entretiens.

### Evaluation des placements immobiliers

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

## 4 VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de la société de gestion sur la gestion de la société civile de placement immobilier et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

## 5 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.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à SAINT MARCEL, le 22 mai 2019

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



# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les comptes réglementés



À l'assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier EPARGNE HABITAT,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

⇒ Avec la Société de Gestion :

### 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 2018 s'élève à 11 369 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 22 mai 2019

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

# Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2019



## RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

### **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 2018, 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 2018.

### **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 2018 qui s'élève à .....

à .....	55 463,98 €
+ report à nouveau des exercices précédents .....	27 574,38 €
TOTAL .....	83 038,36 €

sera affecté de la façon suivante :

• distribution aux associés .....	55 348,14 €
• report à nouveau .....	27 690,22 €
TOTAL .....	83 038,36 €

### **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 31.12.2018, avant distribution du solde des revenus :

- valeur comptable de l'actif net .....	2 759 466 €, soit 1 335,66 €/part
- valeur de réalisation .....	2 660 805 €, soit 1 287,90 €/part
- valeur de reconstitution .....	3 150 770 €, soit 1 525,06 €/part

ces valeurs étant diminuées de la distribution réalisée en janvier 2019.

## **SIXIEME RESOLUTION : RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance de l'ensemble des sept mandats des membres du Conseil de Surveillance, et au vu des candidatures exprimées de :

	NOM/PRENOM	ADRESSE	AGE	PROFESSION	RENOUELEMENT	NOMBRE DE PARTS
1	Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté représentée par M. Alain COSTE	DIJON (21)			Oui	212
2	BEACCO Primo	DIJON (21)	68 ans	Directeur Promotion Immo.	Oui	29
3	BENOIT Jean-Pierre	DIJON (21)	82 ans	Retraité	Oui	6
4	MARTIN Xavier	FONTAINE LES DIJON (21)	64 ans	Retraité	Oui	50
5	PICOCHÉ Jean-François	DIJON (21)	60 ans	Architecte	Oui	133
6	TIESSEN Henri	LAXOU (54)	73 ans	Retraité	Oui	1
7	SA RDI représentée par M. Roland DUCROZANT	TALANT (21)			Oui	11

nomme les candidats suivants, ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables, pour une durée de trois ans, en qualité de membres de Conseil de Surveillance soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes 2021 :

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-

## **SEPTIEME RESOLUTION : RENOUELEMENT DU MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE**

L'Assemblée générale renouvelle dans ses fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire, AGM AUDIT LEGAL, représentée par M. Yves LLOBELL, pour une durée de six ans qui prendra fin le jour de l'Assemblée Générale 2025 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## **HUITIEME RESOLUTION : POUVOIRS 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.

## **RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE**

### **NEUVIEME RESOLUTION : DISSOLUTION ANTICIPEE DE LA SCPI**

L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide la dissolution anticipée de la SCPI EPARGNE HABITAT, à compter de ce jour et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions des articles 1844-4 à 1844-9 du Code civil.

La SCPI subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Durant cette période, la dénomination sociale, suivie de la mention « Société en liquidation », ainsi que le nom du liquidateur devront figurer sur les actes et documents destinés aux tiers.

### **DIXIEME RESOLUTION : NOMINATION DU LIQUIDATEUR**

L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire, conformément à l'article 34 des statuts, nomme la société de gestion VOISIN liquidateur pour une durée de trois (3) ans renouvelable, et lui donne tous pouvoirs pour l'accomplissement des formalités. Le siège de la liquidation est sis au siège du liquidateur 15 place Grangier à DIJON (21000).

## **ONZIEME RESOLUTION : REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de fixer la rémunération à percevoir par le liquidateur de la manière suivante :

En application de l'article 22 des statuts « HONORAIRES DE LA SOCIETE DE GESTION » :  
la Société de Gestion sera rémunérée moyennant une commission :

- Commission de cession des actifs immobiliers égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession d'actif immobilier constatée par acte authentique

Au titre des commissions sur la cession des parts et de la gestion de la SCPI pendant toute la durée de la liquidation :

- Commission de gestion : afin d'assurer la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées, la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, les paiement et récupération des charges, et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérant d'immeubles. La Société de Gestion perçoit une commission de 9 % hors taxes (soit 10,8 % toutes taxes comprises dans le cas d'une TVA à 20 %) des recettes brutes de la société (produits locatifs hors taxes encaissés et produits financiers)
- En cas de cession de parts, la Société de Gestion perçoit du cédant :
  - Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession à la charge du cédant, de 5 % hors taxes (soit 6 % toutes taxes comprises dans le cas d'une TVA à 20 %) du prix net vendeur, cette commission ne comprenant pas les frais d'enregistrement qui demeurent à la charge du cédant,
  - Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit un forfait de 50 € par cessionnaire.
- En cas de transmission à titre gratuit (successions et donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 50 € par bénéficiaire.

## **DOUZIEME RESOLUTION : MODIFICATION DE L'ARTICLE 22 DES STATUTS**

Comme conséquence de l'adoption de la résolution qui précède, l'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier ainsi qu'il suit l'article 22 des statuts :

### Article 22 – HONORAIRES DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion supporte, sous sa responsabilité, tous les frais de bureaux, de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital et à l'information des associés : bulletins de souscription, rapports annuels et trimestriels, certificats de parts.

La Société règle directement les prix d'acquisition des immeubles, encaisse les prix de vente dans le cadre des arbitrages, règle tous frais afférents (dossier technique, diagnostics, négociation, frais d'acte...), ainsi que les travaux d'aménagement, extension, réparation, y compris les honoraires d'architecte, de bureau d'études, les impôts et assurances des immeubles sociaux, frais d'entretien et en général toutes les charges des immeubles, les frais de contentieux, de recouvrement de créances, de location ou relocation (négociation, état des lieux, rédaction d'actes...), les frais d'expertise de l'actif immobilier, les honoraires du ou des commissaires aux comptes, les frais et rémunération éventuelles du Conseil de Surveillance et généralement toutes dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

Pour les fonctions ci-après :

- a) préparer et réaliser les augmentations de capital, organiser et surveiller l'exécution des programmes d'investissements, la Société de Gestion perçoit une commission de 9 % hors taxes (soit 10,8 % toutes taxes comprises dans le cas d'une TVA à 20 %) du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.
- b) d'assurer la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées, la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, les paiement et récupération des charges, et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérant d'immeubles. La Société de Gestion perçoit une commission de 9 % hors taxes (soit 10,8 % toutes taxes comprises dans le cas d'une TVA à 20 %) des recettes brutes de la société (produits locatifs hors taxes encaissés et produits financiers).

Les sommes correspondantes pourront être prélevées au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes. La Société de Gestion pourra déléguer ces fonctions sous sa responsabilité, pour des objets déterminés, conformément à l'article 20.

c) en cas de cession de parts, la Société de Gestion perçoit du cédant :

- Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession à la charge du cédant, de 5 % hors taxes (soit 6 % toutes taxes comprises dans le cas d'une TVA à 20 %) du prix net vendeur, cette commission ne comprenant pas les frais d'enregistrement qui demeurent à la charge du cédant ;
- Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit un forfait de 50 € par cessionnaire. Les frais d'enregistrement et de publicité demeurent à la charge du cessionnaire ou du cédant selon la convention des parties.
- En cas de transmission à titre gratuit (successions et donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 50 € par bénéficiaire.

d) en cas de cession d'actifs immobiliers, la Société de Gestion perçoit une commission de cession égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession d'actif immobilier constatée par acte authentique.

En cas de dissolution de la société, pendant toute la durée de la liquidation de la Société, jusqu'à la clôture de celle-ci, la Société de Gestion continue de percevoir la commission de gestion et la commission de cession de parts.

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

#### **TREIZIEME RESOLUTION : POURSUITE DES MANDATS EN COURS**

L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire prend acte de ce que la dissolution de la société ne met pas fin aux mandats en cours des membres du Conseil de Surveillance, de l'Expert immobilier et du Commissaire aux Comptes, lesquels continueront à exercer leurs missions auprès du Liquidateur.

#### **QUATORZIEME RESOLUTION : POUVOIRS POUR LES FORMALITES**

L'Assemblée générale extraordinaire 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 OPCIs 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 OPCIs ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

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

- pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- 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 est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics), les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». 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 règles ont été définies afin d'une part de pondérer le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de chacune des SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elles font l'acquisition en fonction de leurs stratégies d'investissement.

A l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30 % de la capitalisation au global et 10 % par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 5 millions d'euros. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

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

La REMUNERATION 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 2018, perçu 5 093 € au titre des commissions de gestion.

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

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletins trimestriels et rapport annuel). 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 CONTRÔLE, 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 2018 a représenté 2 270 629 € pour un effectif moyen de 30 personnes.

La Société de Gestion VOISIN a consacré un budget de 46,2 % (19,3 % en rémunération fixe et 26,9 % 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 31.12.2018 : 2 582 500 €

Siège social : 15 Place Grangier - 21000 DIJON

Tél. : 03.80.59.90.90

e-mail : [contact@scpi-voisin.com](mailto:contact@scpi-voisin.com)

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

## SOCIÉTÉ DE GESTION

VOISIN au capital de 349 400 €

Siège social : 15 Place Grangier – 21000 DIJON

Tél. : 03.80.59.90.90

RC 310 057 625 DIJON

Agrément AMF : n° GP-14000026 en date du 22/07/2014

## RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Jean-Christophe ANTOINE

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaire aux Comptes titulaire :

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

Représentée par M. LLOBELL

## EXPERT IMMOBILIER

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

## CONSEIL DE SURVEILLANCE au 31/12/2018

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

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

Capital social au 31/12/2018 : 2 582 500 €

RCS 494 640 410 DIJON

Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX

Tél. 03.80.59.90.90

E-mail : [contact@scpi-voisin.com](mailto:contact@scpi-voisin.com)

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