

SCPI EPARGNE HABITAT

15 Place Grangier

21000 DIJON

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DU 27 MAI 2010

Le jeudi 27 mai 2010 à 11 h 00, les Associés de la Société Civile de Placement Immobilier EPARGNE HABITAT se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire à l'Hôtel Le Central, 3 Place Grangier à DIJON, sur convocation de la Société de Gestion régulièrement adressée aux Associés quinze jours auparavant, et publiée au BALO conformément à la loi.

L'Assemblée est présidée par la Société de Gestion, représentée par MM. LAFORET, DUCROZANT et GALERNE, assistés des membres du Conseil de Surveillance.

Ils remercient les associés de leur présence à cette assemblée générale.

Le Bureau de l'Assemblée est ensuite constitué : de la Société de Gestion qui préside l'Assemblée, conformément aux Statuts, de MM. MARTIN et TIESSEN, associés, qui acceptent les fonctions de scrutateurs.

Le bureau nomme ensuite Mme KRUMM comme secrétaire.

L'assemblée accepte ces nominations.

Les documents prévus par la loi (convocations, pouvoirs, feuilles de présence, registre des Assemblées,...) sont mis à la disposition des associés.

En cours de séance, les scrutateurs vérifient la régularité de la feuille de présence et des pouvoirs. Les associés présents, représentés ou votants par correspondance sont ensemble propriétaires de 1 374 parts sur un total de 2 066 parts.

Le quorum requis, soit 25 % des voix pour une assemblée ordinaire, étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur toutes les résolutions à l'ordre du jour.

Lecture est faite des différents rapports :

M. LAFORET donne lecture du rapport de la Société de Gestion.

Puis M. MAUCHAMP, Président du Conseil de Surveillance, donne lecture du rapport du Conseil de Surveillance

M. LAFORET remercie les membres du Conseil de Surveillance pour leur mission exercée dans un esprit constructif.

L'Assemblée est ensuite invitée à délibérer sur les différents points à l'ordre du jour.

PREMIÈRE RÉSOLUTION : APPROBATION DES COMPTES

M. LLOBELL (Cabinet AGM AUDIT LEGAL), Commissaire aux Comptes donne lecture de son rapport général. Les comptes sont présentés conformément au plan comptable applicable aux SCPI. Ces documents ont été adressés aux associés en même temps que la convocation (rapport annuel).

La résolution suivante est proposée :

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 2009, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, représentés et votants par correspondance.

DEUXIÈME RESOLUTION : QUITUS A LA SOCIETE DE GESTION

La résolution suivante est proposée :

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2009.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, représentés et votants par correspondance.

TROISIÈME RESOLUTION : CONVENTIONS SPECIALES

La Société de Gestion rappelle qu'il s'agit des conventions qui peuvent exister entre la Société et ses organes de gestion et qui, chaque année, doivent être approuvées par l'Assemblée. Elles font l'objet d'un rapport spécial du Commissaire aux Comptes, dont M. LLOBELL donne lecture à l'Assemblée.

La résolution suivante est proposée :

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, représentés et votants par correspondance.

QUATRIÈME RESOLUTION : AFFECTATION DES RESULTATS

La résolution suivante est proposée :

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2009 qui s'élève

à.....27 063.71 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés24 397.60 €

. report à nouveau.....2 666.11 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, représentés et votants par correspondance.

CINQUIÈME RESOLUTION : VALEURS DE LA SOCIETE

Les dispositions légales imposent de soumettre chaque année à l'Assemblée les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société. La valeur de réalisation résulte de l'expertise actualisée des immeubles, et de la valeur des autres éléments d'actif et de passif. La valeur de reconstitution est égale à la précédente, augmentée des frais de constitution du patrimoine.

Conformément au mandat qui lui a été confié, la Société Expertises GALTIER a procédé à l'actualisation des valeurs d'expertise du patrimoine au 31.12.2009. Celle-ci constitue l'élément essentiel de la valeur de la Société et de la valeur des parts.

La résolution suivante est proposée :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

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

approuve les différentes valeurs de la Société au 31.12.2009 avant distribution du solde des revenus :

- valeur comptable de l'actif net2 747 521 €, soit 1 329.87 €/part

- valeur de réalisation2 743 087 €, soit 1 327.73 €/part

- valeur de reconstitution3 227 089 €, soit 1 562.00 €/part

Ces valeurs étant diminuées de 12 396 € après la distribution réalisée en février 2010.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, représentés et votants par correspondance.

SIXIÈME RESOLUTION : ÉLECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance a été constitué en 2007 lors de la création de la Société. Les mandats étant de 3 ans, l'Assemblée doit donc procéder à l'élection d'un nouveau bureau. Conformément aux statuts, celui-ci doit être composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus. Les mandats arrivant à échéance concernent :

- M. Rémi MAUCHAMP
- M. Frédéric BESSOT
- Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté, représentée par M. COSTE Alain
- M. Michel GAUTHIER
- M. Alain PROY
- M. Christian QUEANT
- M. Henri TIESSEN

MM. BESSOT et QUEANT ne sollicitent pas le renouvellement de leur mandat.

L'Assemblée prend acte de la candidature de :

- M. Jean Pierre BENOIT
- M. Jean François PICOCHÉ

Présentation des membres sortants :

Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté
représentée par M. Alain COSTE
propriétaire de 212 parts

M. Michel GAUTHIER
né le 23/06/1950
6 rue de la Meuse
21121 FONTAINE LES DIJON
Propriétaire d'1 part
Chef d'entreprise

M. Rémi MAUCHAMP
né le 25/02/1927
33 rue de la Libération
21240 TALANT
Propriétaire d'1 part
Retraité – Gérant de Sociétés

M. Alain PROY
né le 10/06/1963
10 rue du Chapeau Rouge
21000 DIJON
Propriétaire d'1 part
Médecin

M. Henri TIESSEN
né le 02/06/1946
14 Allée des Poiriers
54520 LAXOU
Propriétaire d'1 part
Assureur - Gérant de Sociétés

Présentation des candidats nouveaux :

M. Jean Pierre BENOIT
né le 30/06/1937
10 rue Charles Suisse
21000 DIJON
Propriétaire de 6 parts
Retraité (Médecin spécialiste)

M. Jean François PICOCHÉ
né le 02/08/1959
7 rue d'Ahuy
21000 DIJON
Propriétaire de 133 parts
Architecte

Il est procédé aux votes au terme desquels les candidats suivants sont élus* :

- | | |
|----------------------------|---------------|
| - M. Michel GAUTHIER | avec 707 voix |
| - M. Rémi MAUCHAMP | avec 707 voix |
| - M. Alain PROY | avec 707 voix |
| - M. Henri TIESSEN. | avec 707 voix |
| - M. Jean Pierre BENOIT | avec 707 voix |
| - M. Jean François PICOCHÉ | avec 707 voix |
| - Caisse d'Épargne de BFC | avec 640 voix |

** les pouvoirs donnés à la Société de Gestion ne participent pas au vote. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance*

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12 h 00.

DEBATS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 27 MAI 20109

Les résolutions ont donné lieu à diverses questions et échanges de point de vue. Les débats, réponses et précisions apportées par la Société de Gestion, sont ici résumés.

Au cours de l'exercice 2009, les biens suivants ont été acquis :

- 1 appartement T1 de 27,75 m² + 1 cave + 1 parking au prix de 102 672 €. Il se situe au sein de la Résidence Vénus » – Rue de Jouvence à DIJON. L'acte a été signé le 11 juin 2009 et la livraison est intervenue le 19 janvier 2010.
- 2 maisons d'une surface de 108 m² chacune et une maison de 94 m² ont été achetées au prix de 674 696 € (dont 17 000 € au titre de l'aménagement des combles pour deux d'entre elles). Chacune des maisons comprend un garage. Elles se situent Rue Voltaire à QUETIGNY. L'acte a été signé le 23 septembre 2009 et leur livraison est intervenue le 4 janvier 2010.

Au 31 décembre 2009, l'ensemble du patrimoine livré était loué. Les 3 maisons de QUETIGNY et le studio rue de Jouvence ont été loués au 8 mars 2010.

La Société de Gestion rappelle que les locations doivent intervenir dans les 12 mois de l'achèvement. Elle précise que tous les biens de la SCPI sont au prix du marché. Actuellement ce sont les produits anciens qui rencontrent le plus de difficultés à la relocation du fait de la concurrence du neuf. Une garantie locative pourrait être souscrite pour parer aux vacances. Le coût en est estimé à environ 1.20 €/part. Elle n'a pas été mise en place, car les locaux de la SCPI sont neufs et bien situés et seront en plus à terme desservis par les lignes du Tramway.

M. LAFORET rappelle que DIJON est en dessous du seuil légal au niveau des logements sociaux : environ 17 % alors que la norme est de 20 %.

L'année 2009 aura constitué une année charnière, puisque les produits financiers disparaissent au profit des revenus fonciers. Les prévisions 2010 portent sur un revenu global de l'ordre de 87 000 €, soit environ 42 €/part. Les membres de l'Assemblée Générale soulignent la faiblesse des taux de rémunération de la trésorerie (0.15 à 0.20 % l'an).

La Société de Gestion souligne, qu'en accord avec le Conseil de Surveillance, il a été décidé de constituer un report à nouveau sur les 3 premières années de façon à pouvoir lisser les revenus en cas de vacance. Elle rappelle que la dotation du report à nouveau est imposable au même titre que les revenus distribués. Sa distribution ultérieure est par conséquent en franchise d'impôt. Ceci étant, la SCPI étant fermée, l'actionariat reste stable et le report à nouveau sera par conséquent redistribué aux mêmes associés.

La question de la constitution d'une provision pour grosses réparations reste posée, mais ne présente pas un caractère d'urgence.