



**SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT
IMMOBILIER**

RAPPORT D'ACTIVITE

2009

EPARGNE HABITAT



Sommaire

Rapport de la Société de Gestion.....	2
Rapport du Conseil de Surveillance.....	5
Rapports du Commissaire aux Comptes.....	6
Marché des parts – Actif immobilier	10
État du patrimoine	11
Variation des capitaux propres	12
Compte de résultat	13
Annexe aux comptes annuels	15
Chiffres significatifs	17
Évolution par part des résultats financiers	18
Assemblée Générale – résolutions	19

Rapport de la Société de Gestion

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

Conformément à l'article L214.73 du Code Monétaire et Financier et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 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,
Les investissements et la composition du patrimoine,
La gestion locative,
La gestion immobilière,
Les résultats 2009
La fiscalité 2009
Les valeurs de la Société
Les perspectives 2010

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'exercice, aucune modification de capital n'a été enregistrée. Au 31 décembre 2009, le capital social était de 2 582 500 €, composé de 2 066 parts. Le nombre d'associés était de 65.

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.

Au cours de l'exercice, aucune part n'a été vendue.

INVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice 2009, votre SCPI a acquis :

- Un 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.

- Deux 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. A ce prix, il convient d'ajouter 775,18 € au titre de la pose de 3 compteurs et raccordement EDF.

Rapport de la Société de Gestion

Au cours de cet exercice, sont intervenues les livraisons :

- des 4 appartements + 4 caves + 5 garages fermés + 1 parking en sous-sol situés au sein de la « Résidence Vénus ».
- des 3 maisons du programme « Les jardins du Sacré Cœur » sis Rue Chateaubriand à DIJON.

Au final, votre SCPI sera propriétaire de 5 appartements et de 6 maisons représentant une surface totale de 1 020 m².

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2009, l'ensemble du patrimoine livré est loué, et au 8 mars 2010, les 3 maisons de QUETIGNY et le studio rue de Jouvence étaient également loués.

Nous rappelons que les locations doivent intervenir dans les 12 mois de l'achèvement.

TRAVAUX

Des travaux d'aménagement complémentaires ont été réalisés sur les maisons du programme « Les jardins du Sacré Cœur ». Ces travaux ont porté sur la pose de meubles de salle de bains, de carrelages, et la réalisation de terrasses. Le coût de ces prestations supplémentaires s'élève à 13 339,72 €. Ces travaux ont été immobilisés.

COMPTES DE L'EXERCICE

Ils ont été vérifiés par votre Commissaire aux Comptes et présentés à votre Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 25 février 2010.

L'exercice 2009 présenté est un exercice de transition. En effet, les premiers actifs immobiliers ont été livrés et mis en location, procurant les premiers revenus fonciers de la SCPI. Ces derniers s'élèvent à 42 857 € et sont venus compenser la forte diminution des produits financiers passant de 37 571 € en 2008 à 5 949 € en 2009. Cette baisse s'explique par le paiement du solde des investissements et le taux de rémunération des placements financiers qui était de l'ordre de 0.50 % au cours de l'exercice.

Le résultat de l'exercice 2009 s'établit ainsi à 27 064 €, soit 13.17 € pour une part ayant une année complète de rentabilité.

FISCALITÉ

Les revenus 2009 comportent 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

Rapport de la Société de Gestion

Les produits financiers sont soumis depuis 2007 à la retenue à la source des prélèvements sociaux, soit 12.1 % depuis 2009. Le prélèvement libératoire forfaitaire sur ces revenus (sur option) est passé de 16 à 18 % en 2008.

Nous avons donné à chacun, en temps opportun, toutes précisions sur les sommes à déclarer, ainsi que les documents à joindre à la déclaration de revenus.

Placement de trésorerie

La trésorerie de votre Société est placée exclusivement en compte à terme ou certificats de dépôt, placements ne présentant aucun risque de marché.

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 :

- 2 747 521 €, soit 1 329.87 € par part, avant distribution du dernier acompte sur dividende
- 2 735 125 €, soit 1 323.87 € par part, après déduction de la distribution faite aux associés en février 2010 du dernier acompte sur dividende.

Valeur de réalisation :

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

- 2 743 087 €, soit 1 327.73 € par part, avant distribution du dernier acompte sur dividende
- 2 730 691 €, soit 1 321.73 € par part, après déduction de la distribution faite aux associés en février 2010 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 :

- 3 227 089 €, soit 1 562.00 € par part, avant distribution du dernier acompte sur dividende
- 3 213 359 €, soit 1 555.35 € par part, après distribution aux associés en février 2009.

PERSPECTIVES

L'exercice 2010 sera le premier exercice d'exploitation de votre SCPI. En effet, les derniers biens ont été livrés en janvier 2010. Votre Société de Gestion s'est assurée que leur location se fasse dans de bonnes conditions, c'est-à-dire conformes aux prix du marché et veillera au maintien du taux d'occupation et d'encaissement des loyers.

Le délai de conservation de 9 ans courra à compter de la dernière location, soit le 8 mars 2010.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Notre Assemblée Générale revêt un caractère ordinaire ; les résolutions qui vous sont proposées sont habituelles. Nous profiterons de cet ordre du jour pour répondre à toutes vos questions.

La Société de Gestion
VOISIN S.A.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport du Conseil de Surveillance pour l'année 2009, conformément à l'article 23 des statuts de notre SCPI qui attribue la mission suivante à votre Conseil :

- assistance à la gestion
- vérification et contrôle
- assistance pour les investissements

Les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis en présence du Commissaire aux Comptes et ont pu constater que la totalité du patrimoine prévu a été investi et livré dans les conditions qui avaient été définies.

Après explication du Commissaire aux Comptes sur l'exercice 2009, le Conseil a constaté que les résultats étaient conformes aux prévisions.

Actuellement, tout le patrimoine est loué. L'année 2010 sera donc la première année avec un fonctionnement complet et conforme à la vocation de votre SCPI.

L'Assemblée Générale ordinaire, dont l'ordre du jour, nous a été soumis, n'appelle pas d'observation particulière de notre part sur les résolutions proposées.

En conclusion, nous vous confirmons que la vie de votre SCPI est conforme à ses objectifs.

Rémi MAUCHAMP
Président du Conseil de Surveillance

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale des Associés, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société **ÉPARGNE HABITAT**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par le cabinet GALTIER, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS :

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS :

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Présentation des comptes

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

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES :

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Fait à DIJON, le 27 avril 2010

Le Commissaire aux Comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

1. Convention autorisée au cours de l'exercice

En application de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier, nous avons été avisés de la convention suivante qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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.

⇒ **Convention avec la SARL RUE DE JOUVENCE V., dont l'associé majoritaire est la SA COFIPARI VOISIN PROMOTION, et dont le gérant est Monsieur Patrick LAFORET, également Président de votre Société de Gestion :**

Nature et Objet :

Acquisition de biens immobiliers en l'état futur d'achèvement.

Modalités :

Selon un acte en date du 11 juin 2009, votre Société a acquis auprès de la SARL RUE DE JOUVENCE V. un appartement, une cave et un parking pour un prix global de 102 672 euros TTC, dont 96 512 euros ont été versés au cours de l'exercice 2009.

Cette convention a été autorisée par le Conseil de Surveillance du 13 mars 2009.

2. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

2.1 Convention avec la Société de Gestion Cabinet VOISIN SA, dont le Président est Monsieur Patrick LAFORET :

Nature et Objet :

Mission générale de gestion de la SCPI ÉPARGNE HABITAT et de son patrimoine.

Modalités :

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 :

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

- Pour la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, pour l'encaissement des loyers, pré loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération auprès des locataires des charges, état des lieux et visite d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, une commission de 9 % hors taxes (soit 10.76 % toutes taxes comprises), du montant des recettes locatives (loyers et produits locatifs annexes), hors taxes, encaissés, majoré des produits financiers de la Société. La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2009 s'élève à 5 327 euros toutes taxes comprises.

- De préparer et réaliser des augmentations de capital, d'organiser et exécuter des programmes d'investissements. A ce titre, la Société de Gestion perçoit une commission de 9 % hors taxes (soit 10.76 % toutes taxes comprises), du montant des sommes recueillies au titre de chaque augmentation de capital (montant nominal majoré de la prime d'émission).
Aucune rémunération n'a été perçue au titre de cette mission au cours de l'exercice écoulé.
- 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.

Aucune rémunération n'a été perçue au titre de ces deux dernières missions.

2.2 Convention avec la SCI VILLAS CHAMPETRE, dont l'associé majoritaire est la SA COFIPARI VOISIN PROMOTION, dont le Président est Monsieur Patrick LAFORET, également Président de votre Société de Gestion. :

Nature et Objet :

Acquisition de biens immobiliers en l'état futur d'achèvement.

Modalités :

Selon contrat en date du 28 novembre 2007, votre Société s'est engagée à acquérir auprès de la SCI VILLAS CHAMPETRE trois maisons pour un prix global de 657 696 euros TTC, avec possibilité de choisir l'option « Combles aménageables » au prix de 680 574 euros TTC, payable selon échéancier conforme à l'article R. 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Cette convention a été autorisée par le Conseil de Surveillance du 11 octobre 2007.

Selon acte en date du 23 septembre 2009, votre Société a acquis ces trois maisons pour un montant global de 674 696 euros TTC, dont 674 696 euros ont été versés au cours de l'exercice 2009.

Le prix d'acquisition définitif comprend des travaux d'aménagements de combles pour deux maisons d'un montant de 17 000 euros TTC. Ces investissements complémentaires ont été autorisés par le Conseil de Surveillance du 13 mars 2009.

FAIT A DIJON, le 27 avril 2010

Le Commissaire aux Comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Marché des parts

Marché primaire

PERIODE	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
2007	2 002 500	2 327 000	1 602	44	160 491	1 500 €
2008*	2 582 500	696 000	2 066	65	74 917	1 500 €
2009	2 582 500	-	2 066	65	-	1 500 €

*316 parts souscrites en fin d'année ont été libérées et rentabilisées début 2009

Marché secondaire

Comme nous l'indiquons dans notre rapport de gestion, compte tenu de l'engagement de conservation, aucune part n'a été offerte à la vente sur le marché secondaire.

Conditions de cession des parts

Cession sans intervention de la Société de Gestion :

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas le prix est librement débattu entre les parties. La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 50 € à charge du cédant. Les parties doivent prévoir les règlements des droits d'enregistrement de 5%, l'impôt sur la plus value éventuelle, ainsi que la notification de la cession à la Société de Gestion.

Cession avec intervention de la Société de Gestion :

Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants et d'une attestation sur l'honneur d'origine de propriété. Les frais de transaction sont les suivants : droits d'enregistrement 5%, commission de cession perçue par la Société de Gestion 5% HT soit 5.98% TTC à la charge du cédant.

Actif immobilier

Acquisition	Adresse	Type/Surface	Valeur comptable	Valeur expertise 09	Etat locatif au 31.12.09
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>102 672 €</u> 1 120 371 €	1 130 000 €	sous option
03/03/2008	Rue Olympe de Gouges Rue Chateaubriand DIJON	105 m ² + garage 125 m ² + garage 125 m ² + garage	945 252 €		loué loué loué
		Travaux	<u>13 340 €</u> 958 592 €	940 000 €	
23/09/2009	Les Villas Champêtres Rue Voltaire QUETIGNY	Maisons 109 m ² + garage 95 m ² et garage 108 m ² et garage	657 696 € 17 775 € 675 471 €	680 000 €	disponible disponible disponible
		Travaux / Combles			
		TOTAUX	2 754 434 €	2 750 000 €	

État du patrimoine

	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<u>Immobilisations locatives</u>				
Terrains et constructions locatives	+2 754 434	+ 2 750 000	+ 1 962 951	+ 1 995 000
Immobilisations en cours				
<u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<u>Provisions liées aux placements immobiliers</u>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	+ 2 754 434	+ 2 750 000	+ 1 962 951	+ 1 995 000
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<u>Actifs immobilisés</u>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<u>Créances</u>				
Locataires et comptes rattachés				
Autres créances	+ 1 566	+ 1 566	+ 169 500	+ 169 500
Provisions pour dépréciation des créances				
<u>Valeurs de placement et disponibilités</u>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 3 592	+ 3 592	+ 919 294	+ 919 294
<u>Provisions générales pour risques et charges</u>				
<u>Dettes</u>				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	- 5 911	- 5 911	- 63 284	- 63 284
Dettes diverses	- 18 556	- 18 556	- 222 547	- 222 547*
TOTAL II	- 19 309	- 19 309	+ 802 963	+ 802 963
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance			+ 684	+ 684
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	+ 684	+ 684
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+ 2 735 125		+ 2 766 598	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE **		+ 2 730 691		+ 2 798 647

* 245 601 y compris le résultat de l'exercice 2007

** cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L-214-78 du code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1^{er} juillet 1971 (distribution de février 2009 déduite)

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

<u>Capitaux propres comptables</u> <u>Evolution au cours de l'exercice</u>	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2008	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	+2 582 500			+2 582 500
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	+440 500			+440 500
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-279 456		- 11 086	- 290 541
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	+23 054	- 23 054	+ 27 064	+ 27 064
Acomptes sur distribution			- 24 398	- 24 398
<u>TOTAL GÉNÉRAL</u>	+2 766 598	- 23 054	- 8 419	+ 2 735 125

Compte de résultat de l'exercice - Charges

CHARGES	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Charges immobilières</u>	92			
Charges ayant leur contrepartie en produits				
Charges d'entretien du patrimoine locatif		92		
Grosses réparations				
Autres charges immobilières				
<u>Charges d'exploitation de la société</u>	32 630		119 012	
Diverses charges d'exploitation		32 630		44 095
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour grosses réparations				
Autres charges				74 917
<u>Charges financières</u>	106		1 506	
Charges financières diverses		106		1 506
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
<u>Charges exceptionnelles</u>				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	32 828		120 518	
Solde créditeur = bénéfice	27 064		23 054	
TOTAL GENERAL	59 892		143 572	

Compte de résultat de l'exercice - Produits

PRODUITS	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>	42 857			
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		42 857		
Charges facturées				
Produits annexes				
<u>Autres produits d'exploitation</u>	11 086		106 001	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour grosses réparations				
Transfert de charges d'exploitation		11 086		106 001
Autres produits				
<u>Produits financiers</u>	5 949		37 571	
Produits financiers		5 949		37 571
Reprises de provisions sur charges financières				
<u>Produits exceptionnels</u>				
Produits exceptionnels				
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	59 892		143 572	
Solde débiteur = perte				
TOTAL GENERAL	59 892		143 572	

Annexe aux comptes annuels

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes sont présentés conformément au plan comptable des SCPI, homologué le 14.12.99. Le bilan est remplacé par un « Etat du patrimoine » où sont mises en parallèle les valeurs comptables et les estimations (expertises), et par un « Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ». Le « Compte de résultat » est peu modifié. Enfin « l'annexe » analyse la répartition de l'actif immobilier. La méthode des coûts historiques est celle retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Immobilisations locatives : 2 754 434 €

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.

Créances : 1 566 €

= provisions aux syndicats de copropriété.

Valeurs de placement et disponibilités : 3 592 €

La trésorerie est uniquement composée de disponibilités.

Dettes d'exploitation : 5 911 €

comprend :

. honoraires de gestion restant dus à la Sté de Gestion	947 €
. honoraires restant dus au Commissaire aux Comptes	4 964 €

Dettes diverses : 18 556 €

- Solde restant dû sur les acquisitions	6 160 €
- Dividendes du 4 ^{ème} trimestre 2009	12 396 €

Selon que l'on considère la distribution aux associés de février 2010, comme capitaux propres à la Société, ou comme dette envers les associés, les valeurs de la Société sont :

- valeur comptable	2 747 521 € dans le 1 ^{er} cas et 2 735 125 € dans le second
- valeur de réalisation	2 743 087 € dans le 1 ^{er} cas et 2 730 691 € dans le second

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital

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

Prélèvement sur prime d'émission : 11 085 €

Frais d'acte d'acquisition des immobilisations	11 085 €
--	----------

Résultat de l'exercice

- distribution du résultat 2008 : 23 054 €
- résultat 2009, non distribué au 31.12.09 : 27 064 €

Annexe aux comptes annuels

COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES :

Charges immobilières

- Travaux d'entretien et de réparation 92 €

Charges d'exploitation

comprennent :

- frais d'acte d'acquisition des immobilisations
(montant prélevé sur la prime d'émission) 11 086 €
- publicité : insertion 200 €
- rémunération de la Société de Gestion 2 942 €
- honoraires Commissaires aux Comptes 5 921 €
- honoraires divers (expertise, honoraire de location) 9 927 €
- déplacement Conseil de Surveillance 550 €
- frais d'augmentation de capital 504 €
- cotisation Autorité des Marchés Financiers 1 500 €

Charges financières : 106 €

Ce poste comprend uniquement les frais bancaires

PRODUITS :

Produits de l'activité immobilière

Loyers 42 857 €

Autres produits d'exploitation

= charges relatives aux frais d'actes des acquisitions 2009, prélevées sur la prime d'émission
(cf ci-dessus rubrique charges) pour la somme de 11 086 €

Produits financiers :

Produits du placement de la trésorerie 5 949 €

Chiffres significatifs

Compte de résultat 2009

Produits de l'activité immobilière	42 857 €
Dont loyers	42 857 €
Charges	32 828 €
Résultat	27 064 €

Bilan au 31/12/2009

Capital social (valeur nominale)	2 582 500 €
Total des capitaux propres	2 735 125 €
Immobilisations locatives	2 754 434 €
Total du bilan	2 759 592 €

Autres informations

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	27 064 €	13.17 €
Dividende distribué	24 398 €	11.87 €

Patrimoine

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	2 750 000 €	1 338.09 €

	Avant distribution du dernier acompte		Après distribution du dernier acompte	
	Total	par part	Total	par part
Valeur comptable	2 747 521 €	1 329.87 €	2 735 125 €	1 323.87 €
Valeur de réalisation	2 743 087 €	1 327.73 €	2 730 691 €	1 321.73 €
Valeur de reconstitution	3 227 089 €	1 562.00 €	3 213 359 €	1 555.35 €

Évolution par part des résultats financiers

	2009	% du total des revenus	2008	% du total des revenus	2007	% du total des revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes	20,85	87,81		0,00		0,00
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,89	12,19	22,36	100,00	42,97	100,00
Produits divers				0,00		0,00
TOTAL PRODUITS	23,75	100,00	22,36	100,00	42,97	100,00
CHARGES (1)						
Commission de gestion	1,43	6,03	2,46	11,00	6,11	14,22
Autres frais de gestion	9,10	38,33	6,17	27,59	0,59	1,37
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,04	0,17		0,00		0,00
Charges locatives non récupérées		0,00		0,00		0,00
sous total charges externes	10,57	44,53	8,63	38,59	6,70	15,59
Amortissements nets -patrimoine		0,00		0,00		0,00
-autres		0,00		0,00		0,00
Provisions nettes -pour travaux		0,00		0,00		0,00
-autres		0,00		0,00		0,00
Pertes sur créances irrecouvrables		0,00		0,00		0,00
autres		0,00	0,01	0,04		0,00
sous total charges internes		0,00	0,01	0,04	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	10,57	44,53	8,64	38,63	6,70	15,59
RESULTAT BRUT	13,17	55,47	13,72	61,37	36,27	84,41
Variation report à nouveau et autres réserves	1,30	5,49	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,87	49,98	13,72	61,36	36,28	84,43
Revenus distribués après prélèvement						

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

Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2010

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 2009, 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 2009.

TROISIÈME RÉSOLUTION : CONVENTIONS SPÉCIALES

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.

QUATRIÈME RÉSOLUTION : AFFECTATION DES RÉSULTATS

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 associés 24 397.60 €
- report à nouveau 2 666.11 €

CINQUIÈME RESOLUTION : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

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

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

- valeur comptable de l'actif net 2 747 521 €, soit 1 329.87 €/part
- valeur de réalisation 2 743 087 €, soit 1 327.73 €/part
- valeur de reconstitution 3 227 089 €, soit 1 562.00 €/part

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

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 procéder à l'élection d'un nouveau bureau. 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'Epargne de Bourgogne Franche-Comté, représentée par M. COSTE Alain

M. Michel GAUTHIER

M. Alain PROY

M. Christian QUEANT

M. Henri TIESSEN

L'Assemblée prend acte :

- de la démission de :
- de la candidature de :
- décide de l'élection de :

S.C.P.I. ÉPARGNE HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier faisant publiquement appel à l'épargne
Capital social au 31.12.2009 : 2 582 500 €
Siège social : 15 Place Grangier - 21000 DIJON
Tél. : 03.80.30.20.40 – Fax : 03.80.30.22.73
e-mail : contact.scpi@groupe-voisin.com
www.epargne-habitat.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

VOISIN S.A. au capital de 375 450 €
Siège social : 15 Place Grangier – 21000 DIJON
Tél. : 03.80.30.20.40 – Fax : 03.80.30.22.73
RC 349 658 005 DIJON
Agrément AMF : SCPI n°95-23 du 28.03.1995
www.groupe-voisin.com

RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Dany GALERNE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Commissaire aux Comptes suppléant
M. André MARTIN – 15 Quai Général de Gaulle – 71300 MONTCEAU LES MINES

EXPERT IMMOBILIER

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition au 31.12.2009

Président : Rémi MAUCHAMP
Vice Président : Frédéric BESSOT

Membres

Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté
représentée par M. COSTE Alain
M. GAUTHIER Michel
M. PROY Alain
M. QUEANT Christian
M. TIESSEN Henri



EPARGNE HABITAT