

SITUATION DU CAPITAL

	Nominal	Capitaux Collectés	Nbre de parts	Nbre d'associés
Capital initial	760 000	836 000	608	13
Augmentation de capital 2007/2008	1 822 500	2 187 000	1 458	52
Capital au 31.12.2009	2 582 500	3 023 000	2 066	65

CESSIONS DE 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.

Il est toutefois rappelé que la contrepartie de l'avantage fiscal lié à l'amortissement est l'engagement de conservation des parts pendant 9 ans à compter de la location du dernier logement. La vente des parts entraîne la rupture de cet engagement et la réintégration des amortissements antérieurement déduits (voir cependant les exceptions liées aux accidents de la vie).

Aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire et aucune part n'a été échangée de gré à gré sur le trimestre.

DIVIDENDES

Période	Acompte payé le	Montant de l'acompte
1 ^{er} trimestre 2010	02/04/2010	5.76 €

FISCALITÉ

Revenus fonciers :

Les immeubles étant achevés et loués, les revenus de la Société sont maintenant constitués essentiellement par des produits fonciers (loyers).

L'amortissement de votre capital (retenu pour 95 %) prend effet dès le premier mois qui suit votre souscription.

Produits financiers :

Seuls une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers et peut bénéficier, sur option, du prélèvement libératoire forfaitaire (PLF).

Pour les associés personnes physiques (ou SCI à l'impôt sur le revenu), les produits financiers sont soumis à la retenue à la source des prélèvements sociaux, soit 12.10 %.

L'impôt applicable à votre quote part dans ces revenus est le suivant :

- si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire : la somme sera à déclarer dans vos revenus annuels.
- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire : il sera retenu 18 % (+ les 12.1 % de prélèvements sociaux, soit au total 30.10 %).

ISF

L'impôt de solidarité sur la fortune est un impôt déclaratif. L'estimation du patrimoine à déclarer est appréciée par le contribuable pour correspondre à la valeur au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. La valeur de réalisation de la Société au 31.12.2009, ramenée à 1 part, est de 1 321.73 €, ce qui conduirait à une valeur nette vendeur de 1 190.96 €. Toutefois, chaque associé prenant un engagement de conservation pendant 9 ans sous sanction de la réintégration des avantages fiscaux pratiqués, et les avantages fiscaux n'étant pas transmissibles, le marché des parts est très restreint. Les rares transactions pratiquées dans d'autres SCPI font état d'une décote de 25 à 30 % sur la valeur nette vendeur. Le contribuable est seul responsable de ses déclarations fiscales.

PATRIMOINE

Quartier Jouvence à DIJON - Résidence VENUS :

Livraison 2009

Etat locatif : l'ensemble de ces appartements est loué

4 appartements : un 3 pièces de 67.10 m², un 3 pièces de 63.80 m², un 4 pièces de 86.80 m², un 5 pièces de 109.10 m²
4 caves - 5 garages fermés et 1 parking en sous-sol.
Montant de l'acquisition : 1 017 699 € - Acte signé le 13.02.2008

Livraison 2010

Etat locatif : loué

1 appartement T1 de 27.75 m² + 1 cave et 1 parking - Montant de l'acquisition : 102 672 € - Acte signé le 11/06/2009

Quartier Junot à DIJON - Les Jardins du Sacré Cœur :

Livraison 2009

Etat locatif : Les 3 maisons sont louées

1 maison de 105 m² et 2 maisons de 125 m² avec un garage chacune.
Montant de l'acquisition : 945 252 € - Acte signé le 03.03.2008

QUETIGNY - programme « Villas Champêtres » (hameau de maisons groupées) :

Livraison 2010

Etat locatif : Les 3 maisons sont louées

1 maison de 5 pièces de 94 m² et 2 maisons de 6 pièces de 108 m²
Montant de l'investissement : 657 696 € + 17 000 € TTC pour aménagement des combles - Acte signé le 23/09/2009

Ces prix tiennent compte des conditions négociées avec les promoteurs (en moyenne 7% sur les prix grille).

Sacré Cœur



Vénus



Villas Champêtres



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle aura lieu le jeudi 27 mai prochain à l'Hôtel CENTRAL, Place Grangier à DIJON.

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

Composition

Président : M. Rémi MAUCHAMP
Vice-président : M. Frédéric BESSOT

Membres : M. Michel GAUTHIER, M. Alain PROY, M. Henri TIESSSEN, M. Christian QUEANT, Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté représentée par M. Alain COSTE

Aucun membre du Conseil n'a de lien avec la Société de Gestion.

Appel à candidatures : Le Conseil de Surveillance a été constitué en 2007 lors de la création de la Société. Ses membres ont été élus pour 3 ans, leurs mandats arrivent donc à échéance lors de l'Assemblée 2010 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2009. Si vous souhaitez poser votre candidature, celle-ci devra parvenir à la Société de Gestion avant le 30 avril 2010 et comporter : nom et prénoms, adresse, date de naissance et activité professionnelle sur les cinq dernières années.

Agrément de la Société de Gestion par la Commission des Opérations de Bourse (devenue AMF) SCPI 95-23 du 28/03/95

Société de Gestion : VOISIN S.A. - 15 Place Grangier - 21000 Dijon - Tél. : 03 80 30 20 40

E-mail : contact.scpi@groupe-voisin.com

www.epargne-habitat.com - www.groupe-voisin.com