

EDITO

Les associés, réunis en Assemblée générale mixte le 25 juin dernier, ont à une très large majorité adopté l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion, en particulier la dissolution anticipée et la mise en liquidation amiable de la SCPI, l'avantage fiscal lié au dispositif Robien étant maintenant consommé. La Société de Gestion VOISIN a été nommée en qualité de Liquidateur.

Les actifs seront proposés à la vente au fur et à mesure de leur libération. Les fonds seront reversés aux associés selon un calendrier qui dépendra des ventes. Ces opérations peuvent prendre plusieurs mois, voire plusieurs années. Durant cette période, la SCPI est dite « en liquidation » ; aussi les produits locatifs baisseront graduellement et le montant des acomptes trimestriels distribués sera revu en conséquence. Lorsque le patrimoine aura été entièrement vendu et, une fois les différents éléments du passif remboursés, le solde sera versé aux associés. Il est, par conséquent, recommandé de conserver ses parts jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

SITUATION DU CAPITAL

	Nombre de parts	Nominal	Nbre d'associés
Capital au 30.06.2019	2 066	2 582 500	64

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 signification 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 6 % TTC depuis le 01.01.2014) à la charge du cédant, impôt sur la plus value éventuelle.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF, la durée de validité d'un ordre de vente est désormais de 12 mois. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.

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).

Aucun ordre, tant à la vente qu'à l'achat, n'a été enregistré dans le carnet d'ordre. Aucune part n'a été échangée de gré à gré sur le trimestre.

DIVIDENDES

Période	Acompte payé le	Montant	Dividende global
1 ^{er} trimestre 2018	19/04/2018	5.01 €	
2 ^e trimestre 2018	17/07/2018	5.01 €	
3 ^e trimestre 2018	18/10/2018	5.01 €	
4 ^e trimestre 2018	18/01/2019	11.76 €	26.79 €
1 ^{er} trimestre 2019	15/04/2019	5.01 €	
2 ^e trimestre 2019	17/07/2018	5.01 €	

FISCALITÉ
Revenus fonciers :

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17.2 % à compter du 1^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles).

Le régime de la déclaration forfaitaire « micro foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

Information Prélèvement à la source :

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes et non avec une année de décalage comme c'est le cas actuellement. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'Administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra 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. Pour déterminer le montant des acomptes, l'administration applique le taux du prélèvement à la source de votre foyer fiscal à vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

En revanche, rien ne change pour les revenus de capitaux mobiliers (dividendes, placement...) et les plus-values immobilières car ceux-ci sont déjà prélevés à la source.

PATRIMOINE

Etat locatif au 30.06.2019

Quartier Jouvence à DIJON - Résidence VENUS

5 appartements :

un appartement T3 de 67.10 m²

un appartement T3 de 63.80 m²,

un appartement T4 de 86.80 m²

un appartement T5 de 109.10 m²

4 caves - 5 garages fermés et 1 parking en sous-sol

1 appartement T1 de 27.75 m² + 1 cave et 1 parking

L'ensemble des lots est loué.

Les deux appartements T3 seront libérés respectivement fin juillet et début octobre 2019.

Les mandats de vente seront donnés au fur et à mesure des libérations.

Quartier Junot à DIJON - Les Jardins du Sacré Cœur

1 maison de 105 m²

1 maison de 125 m² avec un garage

1 maison de 125 m² avec un garage

L'ensemble des lots est loué.

La maison de 5 pièces libérée en avril est sous mandat de vente.

QUETIGNY - programme « Villas Champêtres »

(hameau de maisons groupées)

1 maison de 5 pièces de 94 m²

1 maison de 6 pièces de 108 m²

1 maison de 6 pièces de 108 m²

L'ensemble des lots est loué.

Une maison de 6 pièces sera libérée fin août et sera proposée à la vente.

TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMONE

Période	En loyer
Au 30/06/2019	89.21 % *

*Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI.

Il se détermine comme suit : montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers
montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée

Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'assemblée générale du 25 juin 2019 a reconduit les mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance :

Président : M. Henri TIESSEN

Membres : M. Primo BEACCO, M. Jean-Pierre BENOIT,
M. Xavier MARTIN, M. Jean-François PICOCHÉ,

Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté représentée
par M. Alain COSTE, SAS RDI représentée par M. Roland
DUCROZANT



VOISIN SAS – Société de gestion de portefeuille,
Agrément Autorité des Marchés Financiers (AMF)
N° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014
15 Place Grangier – 21000 DIJON – 03.80.59.90.90
au capital de 349 400 € - RCS DIJON 310 057 625

MENTIONS LEGALES

SCPI EPARGNE HABITAT – Siège social 15 Place Grangier – 21000 DIJON
La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 07-14 en date du 11/04/2017
Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille.
Notice publiée au BALO le 18/04/2007