



Au 31/12/2011

287 associés
22 080 parts

Valeur de réalisation 2010 :
11 852 792 € (536,81 €/part)

Amortissement annuel 2011
"Borloo" :
34,20 € / part

40 logements

Patrimoine

(en % prix d'achat)



Société de gestion

CILOGER



Pour tous renseignements :

M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS

Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22

www.ciloger.fr

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers
n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place
par CILOGER est consultable sur son site internet.

Mesdames, Messieurs,

Si les chiffres annuels définitifs du marché du logement ancien ne seront disponibles qu'au mois d'avril 2012, il semble d'ores et déjà que 2011 soit une année record en termes de volumes. Les notaires anticipent une hausse de l'ordre de 7% à 8% des transactions, soit près de 840 000 ventes, retrouvant ainsi les pics des années 2000 à 2007.

Pour ce qui concerne les prix, même s'ils ont continué à progresser en moyenne sur toute la France, de fortes disparités existent toujours entre les régions, les villes ou les quartiers, et le second semestre 2011 devrait être marqué par un atterrissage en douceur. Paris continue d'afficher une forte hausse de l'indice Notaire-INSEE, avec une évolution des prix de 19% sur un an au 3^{ème} trimestre 2011 et un prix moyen de 8 360 €/m². Cette tendance se diffuse à l'Ile-de-France, toutefois dans des proportions moindres. Quant au reste du territoire, avec un indice en progression de 4,3% sur un an au 3^{ème} trimestre 2011, les variations de prix sont disparates. De nombreuses villes moyennes et les communes rurales, où vivent près des deux-tiers de la population, voient leurs prix se contracter. Dans les grandes agglomérations, les augmentations de prix ne sont pas uniformes. Au final, les estimations pour 2011 aboutissent à une hausse annuelle de 2% à 3% en moyenne nationale contre 6,4% au premier semestre 2011 (source Century 21).

Pour 2012, les vendeurs devraient être moins nombreux : moins d'intérêts à arbitrer (réforme des plus-values immobilières), emploi des fonds délicat. Les acheteurs, malgré un climat anxiogène pouvant stimuler l'investissement dans la pierre, seront contraints par un crédit moins accessible, une baisse du pouvoir d'achat et un dispositif PTZ+ réaménagé. Cela conduirait à un marché attentiste, où chaque intervenant se regarde en « chien de faïence », qui pourrait déboucher sur une spirale à la baisse.

Dans ce contexte, le patrimoine de votre SCPI, mutualisé géographiquement sur 5 sites en Ile-de-France et en province, s'inscrit dans la tendance observée au niveau national : les expertises de la fin de l'année 2010 font globalement ressortir une valorisation à périmètre constant en progression de 5,6% par rapport à l'année précédente, supérieure de 4% au prix d'achat hors frais et droits des immeubles. Il est rappelé que dans une SCPI "fiscale" telle qu'OPPORTUNITÉ HABITAT, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire (20 août 2020), et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

Au 31 décembre 2011, les taux d'occupation physique et financier de votre société progressent à respectivement 94,97% et 94,11%. Le taux de rotation des locataires est toutefois important, à 27%, symptomatique des incertitudes économiques et des évolutions sociologiques, et s'établit en nette hausse par rapport à l'année 2010 (15%). 11 congés ont été réceptionnés depuis le début de l'année, dont 7 concernent des grands appartements de type T4 et T5. Cependant, 10 logements ont été reloués, 2 logements restant à commercialiser au 31 décembre. Toujours en fin d'année, 25 baux, représentant 64% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs » (GRL). Si les cotisations versées sur l'année 2011 s'élevaient à 7 014 euros, un impayé a été pris en charge à hauteur de 17 656 euros. A partir du 1^{er} janvier 2012, ce dispositif fera l'objet d'un aménagement par le biais d'une majoration tarifaire et d'une nouvelle franchise en cas de sinistre. CILOGER poursuivra les adhésions en procédant bail par bail afin de minimiser les impacts de ces nouvelles mesures.

Les loyers facturés sur l'année s'établissent à 519 845 euros, et présentent un taux d'encaissement de 98%. Le revenu brut distribué par part a été maintenu à 3,90 euros au quatrième trimestre. A l'issue votre SCPI dispose de réserves évaluées à deux mois et demi de distribution. Les projections pour 2012 autorisent en l'état à conserver le niveau courant de distribution trimestrielle, soit une distribution annuelle de 15,60 euros.

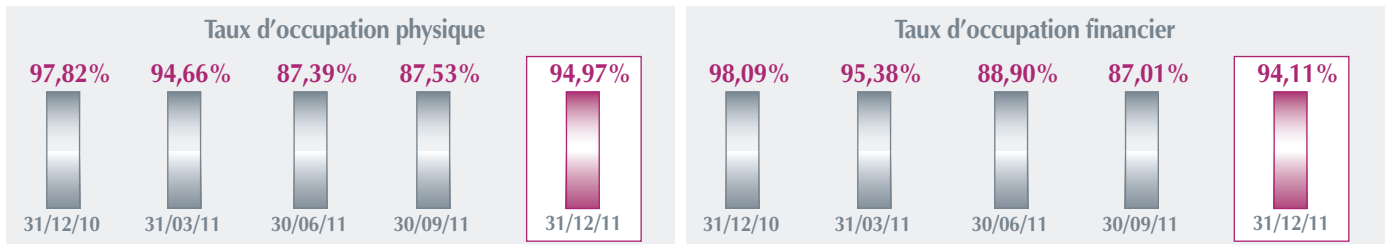
Enfin, pour 2012, cinquième année d'existence d'OPPORTUNITÉ HABITAT, permettez nous de vous adresser au nom de CILOGER, tous nos vœux de bonheur, santé et prospérité pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

CILOGER
Le Directoire



Evolution du patrimoine

Acquisitions – Livraisons : tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois. Ils seront cédés au terme statutaire de la SCPI, au fur et à mesure de l'expiration de leur délai fiscal d'engagement de location.



Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2011	15/04/2011	4,20 €	4,20 €	4,20 €
2 ^{ème} trimestre 2011	15/07/2011	4,20 €	4,20 €	4,20 €
3 ^{ème} trimestre 2011	14/10/2011	3,90 €	3,90 €	3,90 €
4 ^{ème} trimestre 2011	13/01/2012	3,90 €	3,90 €	3,90 €

* PLF : *prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers*

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts détenues. En l'absence de produits financiers constatés au quatrième trimestre, les acomptes après prélèvements sont égaux à l'acompte par part.

Il faut par ailleurs noter que l'amortissement fiscal est indépendant des revenus versés. Pour l'année 2011, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale "Borloo" qui est de 34,20 euros par part.

Fiscalité

Loi de finances 2012 et changements au 1^{er} janvier 2012

Le taux d'imposition sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI passe de 19% à 24% à compter du 1^{er} janvier 2012. Le prélèvement libératoire forfaitaire s'établira donc à 37,50% (24% d'impôt + 13,50% de prélèvements sociaux).

Rappelons que si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers, vous disposez de la faculté de modifier votre choix en nous adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice. Si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (13,50%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

Déclaration des revenus 2011 et ISF

CILOGER vous adressera fin mars 2012 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale :

- imprimé fiscal unique en double exemplaire,
- attestation annuelle établie par CILOGER, en double exemplaire,
- annexe explicative.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de réalisation au 31/12/2011, qui vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

Marché des parts

Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période sera en fait plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location la plus tardive des immeubles acquis par la SCPI. **Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, et entraîne de ce fait la réintégration des amortissements antérieurement déduits dans son revenu foncier de l'année de la rupture.**

Votre investissement doit être effectué dans une optique de détention de long terme, et conservé jusqu'au terme statutaire de la Société pour en obtenir le meilleur rendement. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information.

Nous vous rappelons que dans une SCPI "fiscale", le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine, mais résulte de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal consenti au premier acquéreur. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix fortement décoté (de l'ordre de 30 à 40%).

Aucune part n'ayant été inscrite sur les registres d'ordres de vente et d'achat, il n'y a pas eu de transaction sur le marché secondaire organisé lors des confrontations des 30 mars, 29 juin, 28 septembre et 28 décembre 2011. Aucune part n'est en attente de vente au 31 décembre 2011. Enfin, il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré durant l'année.

CILOGER et la directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers » MIF

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés d'OPPORTUNITÉ HABITAT en statut " client non professionnel ".

La politique relative à la directive européenne « MIF » et la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER sont consultables sur son site internet (www.ciloger.fr).

