



Analyse : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2010

SCPI

# Bulletin trimestriel

**Au 30/06/2010**

**287 associés  
22 080 parts**

**Valeur de réalisation 2009 :  
11 594 081 €**

**Amortissement annuel 2010  
"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](http://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,

Après deux années de baisse marquée des prix, entre -15% et -25% selon les réseaux d'agences immobilières, l'immobilier ancien semble se stabiliser ou s'ajuster légèrement à la baisse. Ainsi, la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier) constate une diminution moyenne des prix de l'ordre de 0,7% sur un an glissant. Le marché parisien intra-muros évolue de manière plus marquée, la pénurie de biens entraînant une hausse des prix (de l'ordre de +4,5% sur un an).

Au niveau national, la reprise devrait cependant rester progressive, car même si les taux d'emprunt restent à un plancher quasi historique, le taux à 15 ans est en moyenne à 3,4% à fin juin, une forte tension pèse sur la solvabilité des ménages emprunteurs pour qui la croissance de leurs revenus n'a jamais été aussi faible depuis plusieurs années (+0,3% contre +1,4% en 2009 et + 3,9% en 2008).

Quant au volume des ventes, il est en net rebond depuis janvier. Le Conseil supérieur du notariat estime que plus de 600 000 transactions devraient être réalisées en 2010, mais loin des records des années 2000 à 2007 qui se situaient au-delà de 800 000.

Il est rappelé que dans une SCPI "fiscale" telle qu'OPPORTUNITE HABITAT, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

Les 40 logements qui constituent le patrimoine d'OPPORTUNITE HABITAT sont tous livrés, et peuvent faire l'objet d'un bail ou d'une proposition à la location.

Ainsi, en fin de trimestre, 87% du patrimoine fait l'objet d'un bail, soit 35 des 40 logements. Les cinq appartements encore vacants sont localisés dans les programmes livrés au premier trimestre (Le Perreux-sur-Marne et Le Pré-Saint-Gervais).

Reflète de la mise en location progressive du patrimoine, le taux d'occupation physique s'établit à 74,93% au 30 juin 2010 contre 53,58% au 31 mars, et le taux d'occupation financier à 71,07% contre 64,28%. Par ailleurs, si deux congés effectifs sur le deuxième trimestre ont été délivrés, les efforts locatifs menés ont permis de finaliser rapidement la relocation.

Huit dossiers locataires répartis sur tous les sites sont désormais couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs ». Rappelons que cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Les loyers facturés du second trimestre s'établissent à 79 163 euros, en progression de 40% par rapport au trimestre précédent. En conséquence, le revenu brut trimestriel par part a été porté à 2,10 euros, en augmentation de 40% par rapport au premier trimestre de l'année. Il devrait être à nouveau augmenté compte tenu de la progressivité de la perception des loyers.

L'assemblée générale ordinaire du jeudi 10 juin 2010, qui portait sur l'approbation des comptes de l'exercice 2009, s'est tenue avec un quorum de 43,61%, et a approuvé les six résolutions présentées avec une large majorité variant de 95,64% à 97,20%. L'assemblée générale extraordinaire, proposant notamment une modification des dispositions statutaires relatives à la convocation et au vote lors des assemblées générales lorsque les parts de votre société sont démembrées (usufruit/nue-propriété), s'est tenue sur deuxième convocation le mercredi 23 juin 2010 avec un quorum de 44,62%. Les deux résolutions présentées ont été approuvées à 92,88% et 94,19%.

CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance dans la société de gestion de votre SCPI.

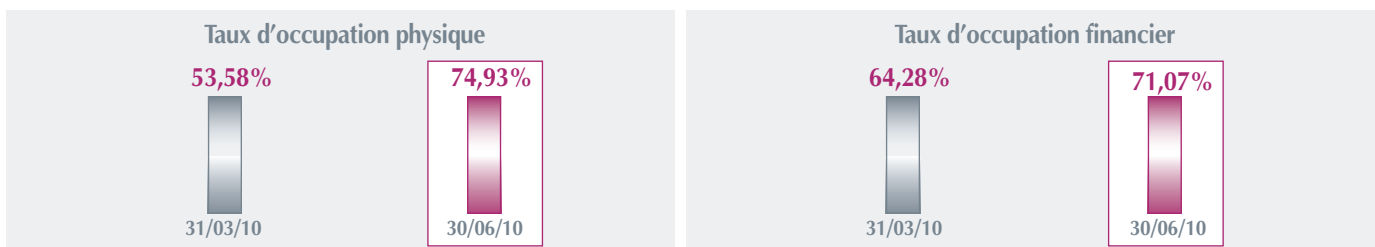
**Laurent FLÉCHET**

Président du Directoire - CILOGER



## Evolution du patrimoine

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



Ces taux, calculés au dernier jour du trimestre, doivent être relativisés en période de livraison du patrimoine durant laquelle les logements sont mis en location progressivement (1/3 des logements ont été livrés à la fin du premier trimestre 2010)

## Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 <sup>er</sup> trimestre 2010	16/04/2010	1,50 €	1,50 €	1,50 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2010	15/07/2010	2,10 €	2,10 €	2,10 €

\* 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 second 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 2010, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale "Borloo" qui est de 34,20 euros par part.

## Vie sociale

### Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du jeudi 10 juin 2010 s'est tenue avec un quorum de 43,61% (9 630 parts présentes ou représentées sur 22 080).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 18 du rapport annuel, est le suivant :

Résolution n° 1: 96,01% oui, 1,39% non, 2,60% abstention ; Résolution n° 2: 96,01% oui, 1,39% non, 2,60% abstention ; Résolution n° 3: 96,01% oui, 1,39% non, 2,60% abstention ; Résolution n° 4: 96,01% oui, 1,39% non, 2,60% abstention ; Résolution n° 5: 95,64% oui, 0% non, 4,36% abstention ; Résolution n° 6: 97,20% oui, 0% non, 2,80% abstention.

### Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire s'est tenue sur deuxième convocation le mercredi 23 juin 2010 avec un quorum de 44,62% (9 851 parts présentes ou représentées sur 22 080).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, est le suivant :

Résolution n° 1: 92,88% oui, 0,51% non, 6,61% abstention ; Résolution n° 2: 94,19% oui, 0,51% non, 5,30% abstention.

## Fiscalité

### Modalités de la déduction d'impôt

Chaque associé a la faculté de pratiquer un amortissement, dont l'assiette est de 95% du montant de la souscription en numéraire, dès lors qu'il exerce une option irrévocable (dispositif "Borloo neuf") lors du dépôt de sa déclaration de revenus de l'année de sa souscription. L'amortissement (6% les 7 premières années et 4% les 2 années suivantes) vient en diminution de la quote-part de revenu revenant à l'associé et soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Le point de départ de la période d'amortissement est fixé au 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit celui de la souscription.

## 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. Aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire et aucune part n'a été échangée de gré à gré jusqu'au 30 juin 2010.

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

