



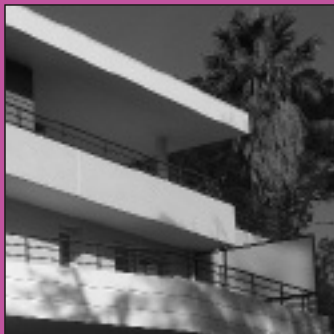
Opportunité**Habitat**



RAPPORT  
ANNUEL  
**2009**

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE « BORLOO »

CILOGER  
■



## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### ■ SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 450 000 euros  
Siège social : 147 boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

#### DIRECTOIRE

Président : Monsieur Laurent FLÉCHET  
Directeur Général : Monsieur Hubert ANDRÉ

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD  
Vice-Président : Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD

#### Membres du Conseil :

Monsieur Serge BAYARD  
Madame Corinne FOSSAT  
Monsieur Jean-Pierre LEVAYER  
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),  
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT  
CAISSE D'ÉPARGNE PARTICIPATIONS, représentée par Monsieur Olivier COLONNA D'ISTRIA  
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Olivier MAREUSE  
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT  
SF 2, représentée par Monsieur Didier VUILLAUME

### ■ SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Olivier MAIGNE

#### Membres du Conseil :

Monsieur Didier DEGRAEVE  
Monsieur Stéphane HUYGHUES-DESPOINTES  
Monsieur Patrick KONTZ (cooptation soumise à ratification)  
GCE Immobilier, représentée par Madame Catherine STEPHANOFF  
GCE Services Immobiliers, représentée par Monsieur Jean SZPYT  
LA BANQUE POSTALE, représentée par Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : CONSTANTIN ASSOCIÉS, représenté par Madame Brigitte DRÊME  
Suppléant : Monsieur Jean-Marc BASTIER

### SOMMAIRE

#### RAPPORT DE GESTION

La conjoncture immobilière page 1  
Le patrimoine immobilier page 3  
Les résultats et la distribution page 6  
Le marché des parts page 7

#### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 9  
L'annexe aux comptes annuels page 12

#### LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers au cours du premier exercice page 15

**RAPPORT  
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE** page 15

**RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Le rapport général page 16  
Le rapport spécial page 17

**RÉSOLUTIONS** page 18



## RAPPORT DE GESTION

### LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

#### Le marché immobilier résidentiel

Après la forte inflexion du second semestre 2008, les aides mises en place par les pouvoirs publics, et plus particulièrement le dispositif Scellier, ont permis au marché du logement neuf de connaître en 2009 une reprise sensible. Cependant, même si les ventes ont progressé significativement en 2009, à 105 000 logements contre 79 400 en 2008, il est prématuré de parler d'un rebond cyclique durable.

Les promoteurs ayant en effet gelé leurs programmes à la fin de l'année 2008, ils devront procéder à la reconstitution de leur portefeuille de projets : 76 700 logements neufs ont été mis sur le marché en 2009, soit 18% de moins qu'en 2008. Structurellement, pour construire les 400 000 logements par an jugés nécessaires par l'INSEE afin de répondre aux besoins, il faudrait que les promoteurs en vendent 130 000.

Les prix, dans ce contexte, ont logiquement varié à la hausse, avec un prix moyen au mètre carré des appartements au dernier trimestre 2009 supérieur de 4% à celui du dernier trimestre 2008. Cette hausse concerne plus particulièrement les quatre pièces ou plus et les studios.

Après un début d'année 2009 morose, le marché du logement ancien a fait preuve d'un peu plus de vigueur au cours du printemps. Au terme de légères hausses et baisses alternées au cours des mois d'été, le prix des logements anciens a progressé de 1,8% au dernier trimestre 2009, après une légère augmentation au troisième trimestre (0,3%).

La baisse des prix du premier semestre et la baisse continue des taux d'intérêt (le taux fixe moyen des prêts immobiliers s'établit à 3,8% en décembre) ont en effet constitué des facteurs favorables.

Ainsi, la consolidation des prix a peu à peu cédé la place à un mouvement de stabilisation, plus ou moins sensible selon les communes car il existe une multitude de micromarchés évoluant différemment les uns des autres, les petites surfaces situées dans le centre des grandes villes restant les plus résistantes.

Le rebond observé en fin d'année n'empêche cependant pas les prix nationaux, selon l'indice Notaires-INSEE, de demeurer en baisse de 4,4% sur l'ensemble de l'année 2009 (-3,7% en province et -5,6% en Ile-de-France). Du côté des transactions, les volumes échangés sont en revanche restés bas, les Notaires de France évaluant à 590 000 le nombre de mutations pour 2009, bien en dessous des volumes de la période 2000-2007 qui approchaient 800 000 transactions par an.

Les tendances du marché des logements anciens en 2010 résulteront du comportement des taux d'intérêts, du niveau de l'emploi et des revenus des ménages.

Ainsi, en cas d'aggravation de la situation économique, les prix de logements anciens pourraient encore baisser en fonction du type de bien et de sa localisation.

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, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

#### Le marché des SCPI et des OPCVI

La collecte nette globale des SCPI est restée stable en 2009 par rapport à l'année précédente, à 869 millions d'euros contre 874 millions d'euros (-1%), bénéficiant du fort engouement pour les SCPI s'appuyant sur le dispositif Scellier.

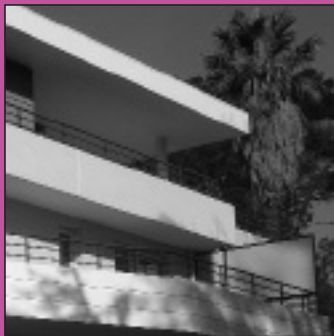
En effet, ce nouveau dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement résidentiel locatif a donné lieu à la création de 9 SCPI, qui en un semestre ont collectés 463,5 millions d'euros, soit 20% de plus que l'ensemble des collectes cumulées réalisées depuis 1987 sur les précédents dispositifs comparables (Méhaignerie, Robien et Borloo).

La collecte des SCPI de rendements est demeurée positive à 379 millions d'euros, mais toutefois en recul de 47% par rapport à 2008, et ce de manière plus marquée pour les « classiques diversifiées » (-62%) que pour les « murs de magasins » (-21%).

#### CHIFFRES CLÉS au 31/12/2009

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| - Date de création :                             | 1er août 2007                         |
| - Terme statutaire :                             | 20 août 2020                          |
| - Capitaux collectés :                           | 13 248 000 euros                      |
| - Date de clôture de l'augmentation de capital : | 30 juin 2009                          |
| - Prix de souscription :                         | 600,00 euros                          |
| - Valeur de réalisation :                        | 11 594 081 euros                      |
| soit par part :                                  | 525,09 euros                          |
| - Nombre d'associés :                            | 287                                   |
| - Nombre de parts :                              | 22 080                                |
| - Patrimoine en cours de constitution :          | 40 logements                          |
|  | 27 logements livrés                   |
|  | 13 logements en cours de construction |





## RAPPORT DE GESTION

Parallèlement, le marché secondaire a confirmé sa solidité, à 385 millions d'euros échangés, soit une progression de 11% par rapport à 2008, progression qui a principalement touché les « classiques diversifiées » (+ 18%). De fait, le montant des parts en attente de vente est en fort recul par rapport à 2008 (- 57%) à 86 millions d'euros.

La capitalisation globale a augmenté de 10%, à 18,95 milliards d'euros, sous l'impulsion des nouvelles collectes et du rattrapage des prix observés sur les marchés secondaires des SCPI à capital fixe.

Ainsi, dans des contextes économiques et financiers perturbés, marqués par une aversion au risque des épargnants, les SCPI ont néanmoins fait preuve d'attractivité, à travers le dispositif Scellier, la bonne tenue du marché des parts et un rendement moyen de 6,05% (hors SCPI fiscales) contre 5,74% en 2008.

C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des OPCI, en s'en tenant aux produits destinés aux professionnels (OPCI dits RFA). Bien qu'il soit difficile d'avoir des données sectorielles complètes, à la fin de l'année 2009 les OPCI de ce type sont estimées à 7,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Seuls trois OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2009. Ils totalisent en fin d'année un actif net de 53 millions d'euros.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPICAV) : revenus distribués soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit de fonds de placement immobiliers (FPI) : revenus distribués soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que les SCPI).

En l'état actuel de la réglementation, il appartiendra aux associés d'OPPORTUNITÉ HABITAT, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitent transformer leur SCPI en OPCI (et sous quelle forme) ou la maintenir en SCPI.

Le dispositif « Borloo » implique pour chaque associé de conserver ses parts jusqu'à ce que le dernier logement ait été loué neuf ans. Cette éventuelle évolution réglementaire ne modifiera ni la philosophie ni les objectifs initiaux de l'opération d'investissement.

Conformément à la loi, la société de gestion continuera à informer les associés au fur et à mesure de la parution des différents textes d'application et jugera, en liaison avec le conseil de surveillance, du moment opportun pour procéder à cette consultation.

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

**OPPORTUNITÉ HABITAT permet aux associés d'avoir accès à l'investissement locatif résidentiel pour un montant inférieur à un investissement en direct, tout en bénéficiant des atouts propres à la SCPI : mutualisation du risque locatif et patrimonial et absence de préoccupations de gestion.**

Le patrimoine de la Société est donc géographiquement diversifié, sur plusieurs sites et dans des marchés locaux distincts ainsi qu'en typologie de logements : appartements et/ou maisons de tailles diverses.

Les investissements recherchés ont été sélectionnés en fonction des perspectives du marché local (niveau de loyer, profil socio-économique des ménages : catégories professionnelles et revenu moyen) en vérifiant la profondeur du marché, c'est-à-dire sa capacité à absorber la nouvelle offre locative ; les perspectives de développement à moyen terme sont également envisagées (évolution démographique, taux de propriété).

Une attention particulière a été également apportée aux

qualités architecturales et techniques des immeubles afin notamment de favoriser, au terme de la vie sociale de la société, une revente des actifs dans les meilleures conditions.

### ACQUISITIONS DE L'EXERCICE

**Après l'acquisition en 2008 de 11 logements dans le programme « Parc de la Candolle » à Marseille (13 - Zone B1 Borloo), livrés en février 2009, quatre nouveaux investissements ont été concrétisés au cours de l'année 2009, achevant ainsi les acquisitions d'OPPORTUNITÉ HABITAT.**

#### **Carrières-Sous-Poissy (78 - Zone A Borloo) :**

« Les Vergers » 504 avenue de l'Hautill

La commune de Carrières-sous-Poissy se trouve dans le nord-est des Yvelines (78) à 27 kilomètres du centre de Paris. La population, qui compte 13 472 habitants, connaît depuis 1990 une croissance moyenne annuelle de 1,9%. Elle offre à ses habitants le charme d'une petite ville moderne en bord de Seine, à trois kilomètres de Poissy et de son bassin d'emploi.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Le promoteur (GROUPE ARC) a réalisé une opération positionnée en cœur d'îlot, entre deux rues et derrière des pavillons qui restent en place. Composé de 5 bâtiments collectifs en R+2, soit au total 53 appartements avec caves et parkings et 4 maisons de ville, l'ensemble compose une résidence entièrement close. Les façades sont revêtues de briques rouges et d'enduits blanc cassé.

La typologie des lots retenus par CILOGER dans ce programme est la suivante : trois T3, trois T4, et quatre maisons de ville T5, soit un total de 6 appartements et 4 maisons de ville. Ces lots s'accompagnent de 10 caves et 12 emplacements de parking en sous-sol.

Après négociation et prise en compte des améliorations de prestations demandées, l'acte authentique d'acquisition a été signé le 2 juillet 2009 pour un prix de 2 777 850 euros TTC acte en mains (parkings et ensemble des prestations compris). Le loyer de marché est estimé à 12,68 euros/m<sup>2</sup>. La livraison de l'ensemble des lots avec les équipements complémentaires est intervenue le 30 septembre 2009, dans d'excellentes conditions avec très peu de réserves.

### Clamart (92 - Zone A Borloo) :

« Le Bois d'Emeraude » 7, rue de Bretagne

Clamart est une commune des Hauts-de-Seine (92) qui jouit d'une situation privilégiée à 10 kilomètres du centre de Paris. Si le tiers de sa superficie est composée de parcs forestiers, la ville compte 2 100 entreprises dont les activités sont principalement axées sur les technologies, la santé et le textile. De grandes entreprises telles que Schlumberger, EDF R&D, Coca-Cola, ou Renault sont également implantées sur son territoire.

La municipalité, propriétaire d'une vaste emprise foncière, réalise une opération d'aménagement sur le quartier de la Plaine ayant pour objet son développement, avec la construction de logements en accession, d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, de commerces de proximité et d'un parc de stationnement en infrastructure et en extérieur.

Dans cette opération comprenant 44 appartements, 6 logements sont sélectionnés : deux T3, trois T4 et un T5. Ils possèdent tous une cave et un parking.

Après négociation et prise en compte des améliorations de prestations demandées, le prix pour l'ensemble de ces lots a été fixé à 2 080 000 euros TTC acte en mains (parkings et caves compris). Le loyer de marché est estimé à 13,82 euros/m<sup>2</sup>.

L'acte authentique a été signé le 21 juillet 2009. L'achèvement est intervenu fin mai 2009 et les travaux d'aménagement (notamment des cuisines) ont été achevés le 30 septembre 2009 pour une livraison intervenue le 1er octobre 2009, dans d'excellentes conditions avec très peu de réserves.

### Le Pré-Saint-Gervais (93 - Zone A Borloo) :

24, rue de Stalingrad

Le Pré-Saint-Gervais est, en superficie, la plus petite commune du département de la Seine-Saint-Denis (93), avec seulement 70 hectares. La commune est édifiée sur le flanc nord de la colline de Belleville et jouxte le 19ème arrondissement de Paris.

L'immeuble en cours de construction se compose de 9 logements et de lots d'activité (professions libérales), au rez-de-chaussée et au 1er étage (1/3 de la surface). Il dispose de caves et d'un parking en sous-sol accessible par une rampe. La parcelle est étroite (11 m de large) et profonde (36 m), et est occupée par l'immeuble sur rue qui s'élève sur 5 étages et une maison en fond de parcelle.

L'environnement immédiat est composé de petits immeubles populaires du début du XXe siècle et de réalisations résidentielles plus récentes de bonne qualité. Par ailleurs, l'ouverture en décembre 2009 d'un nouveau Monoprix à 150 mètres de l'immeuble a contribué à renforcer l'attractivité locative du site.

La réservation porte sur trois T3 pour un total de 190 m<sup>2</sup>. Ces lots s'accompagnent de 3 caves et 3 emplacements de parking en sous-sol. Après négociation et prise en compte des améliorations de prestations demandées, le prix pour l'ensemble de ces lots a été fixé à 797 160 euros TTC acte en mains (parkings et ensemble des prestations compris). Le loyer prévisionnel de l'opération sera au niveau du plafond Borloo en vigueur, à savoir : 17,32 euros/m<sup>2</sup> par mois.

La signature de l'acte de VEFA est intervenue le 24 juillet 2009, pour une livraison prévue à la fin du premier trimestre 2010.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### Le Perreux-sur-Marne (94 - Zone A Borloo) :

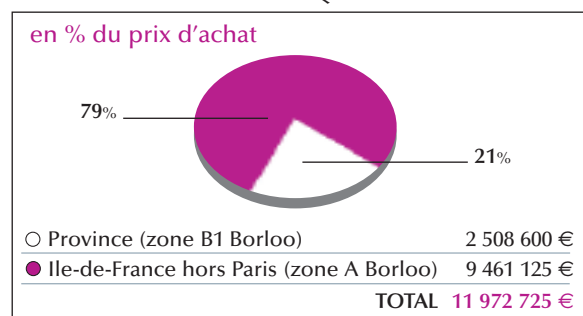
« Canaletto » rue des Presles

Le Perreux-sur-Marne est une ville ancienne du Val-de-Marne (94) qui a gardé toute son authenticité grâce notamment à une évolution démographique raisonnée. Sa proximité du centre de Paris par le RER conjugué à un environnement très agréable fait de cette commune un lieu attractif qui n'a cessé de valoriser son parc immobilier résidentiel.

Le programme s'inscrit dans une ZAC accueillant des bureaux et des logements de qualité sur plus de 3,6 hectares (20.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 30 000 m<sup>2</sup> de logements), dont l'aménagement formera, sur les berges de la Marne, un quartier harmonieux, en liaison avec la gare RER, à l'architecture variée et à l'environnement urbain de qualité.

Le programme immobilier réalisé par BNP Paribas Immobilier Résidentiel est constitué de 105 logements collectifs répartis sur 4 bâtiments en R+4. La sélection de l'investissement porte sur un total de 10 appartements : un T3, six T4 et 3 T5 duplex. Ces lots s'accompagnent de 16 emplacements de parking en sous-sol.

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



Les deux programmes livrables en 2010 seront loués progressivement, et l'année 2011 sera la première année

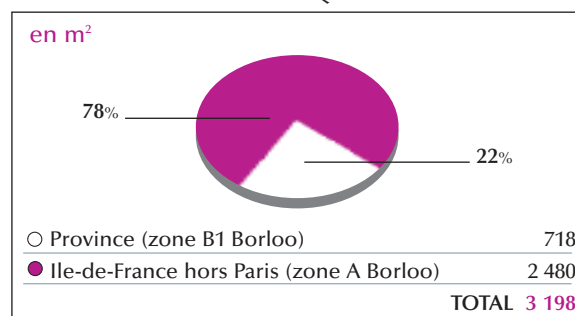
Après négociation et prise en compte des améliorations de prestations demandées, le prix négocié pour l'ensemble de ces lots s'établit à 3 809 115 euros TTC (parkings, ensemble des prestations compris et acte en mains). Le revenu locatif prévisionnel s'établit à 16,08 euros/m<sup>2</sup>.

La signature de l'acte de VEFA est intervenue le 12 décembre 2009, pour une livraison prévue le 28 février 2010, après réalisation des prestations complémentaires (placards et cuisines équipées) demandées par CILOGER.

A l'issue de cette dernière acquisition, tous les fonds collectés ont été intégralement investis avec un an d'avance sur le planning réglementaire (la SCPI disposait pour investir d'un délai expirant le 31 décembre 2010). Le patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT, est composé de 40 logements localisés sur 5 sites. Les 36 appartements et 4 maisons sont composés de 20 T3, 12 T4 et 8 T5 pour une superficie globale de 3 198 m<sup>2</sup>.

Les logements situés en Ile-de-France sont en zone A du dispositif Borloo ; ceux en province sont en zone B1 du même dispositif.

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



complète durant laquelle la totalité du patrimoine pourra être source de revenus fonciers.

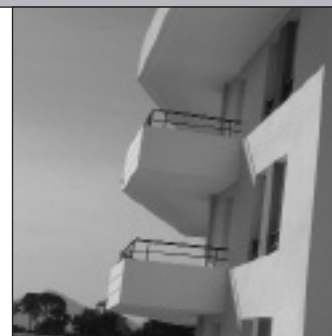
## L'EMPLOI DES FONDS

| En euros                                      | Total au 31/12/2008 | Durant l'année 2009 | Total au 31/12/2009 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Fonds collectés</b>                        | <b>11 080 800</b>   | <b>2 167 200</b>    | <b>13 248 000</b>   |
| + Plus ou moins-value sur cession d'immeubles | -                   | -                   | -                   |
| + Divers                                      | -                   | -                   | -                   |
| - Commissions de souscription                 | - 1 060 211         | - 207 358           | - 1 267 569         |
| - Achat d'immeubles                           | - 2 132 310         | - 9 379 788         | - 11 512 098        |
| + Vente d'immeubles                           | -                   | -                   | -                   |
| - Frais d'acquisition                         | -                   | -                   | -                   |
| - Divers (1)                                  | - 1 181             | -                   | - 1 181             |
| <b>= SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>            | <b>7 887 098</b>    | <b>- 7 419 945</b>  | <b>467 152</b>      |

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

OPPORTUNITÉ HABITAT dispose, au 31 décembre 2009 d'un solde à investir de 467 152 euros. Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les

investissements engagés, le solde réellement disponible est de 6 524 euros.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### L'ÉVALUATION DU PATRIMOINE

La Société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour quatre ans par l'assemblée générale constitutive du 1er août 2007, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI OPPORTUNITE HABITAT, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Le patrimoine livré en 2009 (sites de Marseille, Carrières-sous-Poissy et Clamart) a fait l'objet d'une première expertise.

Le patrimoine en cours de construction et non livré à la fin de l'exercice (sites du Pré-Saint-Gervais et du Perreux-sur-Marne) n'a pas fait l'objet d'expertise : les valeurs vénales retenues sont identiques aux acomptes versés hors droits.

Sur la base de ces expertises et de ces acomptes versés, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- la **valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- la **valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait OPPORTUNITE HABITAT de la vente de la totalité des actifs ;

- la **valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

|                              | Global              | Par part        |
|------------------------------|---------------------|-----------------|
| Valeur comptable             | 12 005 531 €        | 543,73 €        |
| Valeur vénale / expertise    | 11 100 648 €        | 502,75 €        |
| <b>Valeur de réalisation</b> | <b>11 594 081 €</b> | <b>525,09 €</b> |
| Valeur de reconstitution     | 13 297 606 €        | 602,25 €        |

La valeur de reconstitution par part à 602,25 euros est légèrement supérieure au prix de souscription de l'augmentation de capital qui était fixé à 600,00 euros.

### L'ESTIMATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2009 En euros

| Adresse   | Localisation et Zonage Borloo (1) | Type (2) | Surface en m <sup>2</sup> | Nombre de logements | Date d'acquisition | Date de livraison | Prix d'achat à la livraison | Acomptes versés hors droits | Estimation hors droits au 31/12/2009 | Estimation droits inclus au 31/12/2009 |
|---|-----------------------------------|----------|---------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--|
| Marseille (13)<br>225, avenue des Caillols            | PR - B1                           | Ap       | 718                       | 11                  | 29/07/2008         | 27/02/2009        | 2 508 000                   |                             | 2 380 000                            | 2 527 560                              |
| Carrières-sous-Poissy (78)<br>504, avenue de l'Hautil | IDF - A                           | Ap<br>M  | 453<br>406                | 6<br>4              | 2/07/2009          | 30/09/2009        | 2 777 850                   |                             | 2 575 000                            | 2 734 650                              |
| Clamart (92)<br>7, rue de Bretagne                    | IDF - A                           | Ap       | 547                       | 6                   | 21/07/2009         | 30/09/2009        | 2 080 000                   |                             | 2 000 000                            | 2 124 000                              |
| Le Pré-Saint-Gervais (93)<br>24, rue de Stalingrad    | IDF - A                           | Ap       | 190                       | 3                   | 24/07/2009         | 1/03/2010         | 797 160                     | 717 444                     | 717 444                              | 717 444                                |
| Le Perreux-sur-Marne (94)<br>rue des Presles          | IDF - A                           | Ap       | 884                       | 10                  | 15/12/2009         | 28/02/2010        | 3 809 115                   | 3 428 204                   | 3 428 204                            | 3 428 204                              |
| <b>TOTAL</b>  |                                   |          | <b>3 198</b>              | <b>40</b>           |                    |                   | <b>11 972 725</b>           | <b>4 145 648</b>            | <b>11 100 648</b>                    | <b>11 531 858</b>                      |

(1) IDF : Ile de France hors Paris PR : Province A-B1 : Zone Borloo (2) Ap : Appartements M : Maisons

Constructions achevées (livrées) 7 366 450

Constructions en cours (acomptes versés) 4 145 648

**Coût historique 11 512 098**

Immobilisations financières 1 429 1 429 1 429

liquidités nettes 492 005 492 005 492 005

**Valeur comptable 12 005 531**

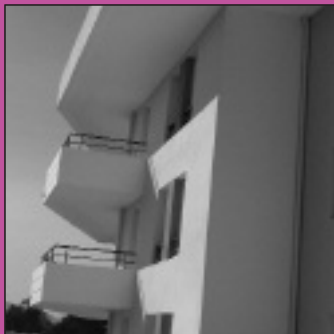
Patrimoine estimations hors droits 11 100 648

**Valeur de réalisation 11 594 081**

Estimations en droits 11 531 858

Commission de souscription théorique 1 272 315

**Valeur de reconstitution 13 297 606**



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### LA GESTION LOCATIVE

Trois programmes ont été livrés en 2009 : Marseille (13), Carrières-sous-Poissy (78) et Clamart (92). 60% des livraisons de logements ont été effectués dans les derniers mois de l'année 2009. Cependant, au 31 décembre 2009, 70% du patrimoine livré est loué, soit 19 logements sur 27.

En 2009, dans un contexte de détérioration du marché du travail et de ralentissement de la progression des rémunérations, l'activité du marché locatif privé est descendue à son plus bas niveau depuis la fin des années 90. Les délais moyens de remise en location se sont allongés, alors que les exigences des candidats à la location sont plus grandes que par le passé. Parallèlement, une baisse des loyers de marché a été observée, à l'exception des loyers des studios.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, publiée au Journal officiel du 27 mars 2009, a modifié les rapports locatifs entre bailleurs et locataires sur différents points, et notamment le cautionnement. La SCPI, considérée comme un bailleur personne morale,

ne peut plus demander de cautionnement aux locataires, ce qui de fait entraîne un allongement des délais d'études de solvabilité des locataires potentiels. Cette nouvelle loi prévoit que les bailleurs pourront souscrire une assurance « loyers impayés » dite Garantie des Risques Locatifs. Les décrets d'application étant parus dans les derniers jours de décembre, l'éventualité d'une souscription à ce type de garantie sera étudiée par CIOGER en 2010, soit pour les logements en recherche de locataire en fonction d'une analyse des dossiers de candidatures, soit pour sécuriser les dossiers en cours.

Au 31 décembre 2009, le nombre d'appartements loués est de 19 sur 27, soit 70,37% du patrimoine.

Le taux d'occupation physique s'établit en fin d'année à 54,89% et le taux d'occupation financier à 55,05%. Ces taux sont cependant peu significatifs en phase de livraison du patrimoine.

Les loyers facturés sur l'exercice 2009 s'établissent à 72 389 euros.

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Les premiers revenus fonciers ont été enregistrés durant le second trimestre de l'exercice 2009, avec six mois d'avance sur les prévisions locatives explicitées dans la note d'information d'OPPORTUNITÉ HABITAT.

Le résultat de l'exercice s'établit à 79 474 euros, contre un résultat 2008 de 85 405 euros uniquement composé de produits financiers. Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé sur l'exercice à 6,00 euros brut par part.

La trésorerie disponible susceptible d'être placée s'est fortement réduite au fur et à mesure des paiements des acomptes sur les programmes acquis en état futur d'achèvement, et les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location (60% des logements ont été livrés au quatrième trimestre).

Par ailleurs, la trésorerie de la SCPI est entièrement placée en certificats de dépôts émis par de grandes banques françaises, sécurisés et sans aucune incidence fiscale sur les seuils de cession de valeurs mobilières de placement. Dans l'environnement financier de l'année 2009, les taux de rendement de ces supports ont été très faibles, nettement inférieurs à 1%.

Ainsi, les produits financiers de l'exercice se sont élevés à 61 883 euros contre 144 526 euros en 2008. Cependant, le poids encore substantiel des produits financiers par rapport aux revenus locatifs explique que sur un montant annuel versé de 6,00 euros par part, la part du prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers est de 2,66 euros soit 44%, et la part des prélèvements sociaux seuls est de 1,07 euros soit 18%.

Dans cette phase de perception graduelle des revenus fonciers, le recours au report à nouveau (réserves) constitué précédemment a cependant permis de compenser en partie cet effet de transition sur la distribution.



Au 31 décembre 2009, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 1,19 euros par part. Il représente ainsi encore une réserve de deux mois et demi de distribution.

Dans ces conditions, la rentabilité 2009, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé

présent au 1er janvier 2009, est donnée à titre indicatif, et n'a aucune signification probante.

Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2009, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale « Borloo » qui est de 34,20 euros par part.

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| En euros | Prix de souscription au 1er janvier | Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année | Prix de souscription moyen de l'année | Rentabilité de la part (1) en % | Report à nouveau cumulé par part |
|----------|-------------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 2008     | 600,00                              | 1,50  | 600,00                                | 0,25%                           | 3,68                             |
| 2009     | 600,00                              | 6,00  | 600,00                                | 1,00%                           | 1,19                             |

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription moyen constaté sur la même année.

En 2008, le dividende versé ne porte que sur le quatrième trimestre.

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.

## LE MARCHÉ DES PARTS

### L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ PRIMAIRE

L'augmentation de capital, initialement prévue pour se clôturer au 31 janvier 2009, a été prolongée une fois jusqu'au 30 juin 2009. Le prix de souscription fixé à 600 euros n'a pas été modifié durant l'exercice.

Sur l'exercice, 3 612 parts ont été souscrites dans le public par 44 associés, soit une collecte brute de 2 167 200 euros, représentant au niveau national 12% de la collecte réalisée au premier semestre par l'ensemble

des SCPI fiscales, et 50% de la collecte annuelle des SCPI de type Borloo (2 supports ouverts).

Compte tenu des apports des associés fondateurs, le nombre total de parts émises est de 22 080, pour un capital social de 11 040 000 euros et des capitaux collectés de 13 248 000 euros.

Le capital est réparti entre 287 associés, pour un portefeuille moyen, hors associés fondateurs, de 43 000 euros (72 parts).

### LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

| En euros      | Opérations          | Nombre de parts émises (en cumulé) | Capital social (nominal) | Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) |
|---------------|---------------------|------------------------------------|--------------------------|---|
| Au 31/12/2008 | Société ouverte (1) | 18 468                             | 9 234 000                | 11 080 800                                      |
| Au 31/12/2009 | Société ouverte (2) | 22 080                             | 11 040 000               | 13 248 000                                      |

(1) Le capital a été ouvert durant le premier exercice, du 1er octobre 2007 au 31 décembre 2008.

(2) Le capital a été ouvert du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009.



## LE MARCHÉ DES PARTS

### L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : **1er août 2007** - Capital initial : **760 000 euros** - Nominal de la part : **500 euros**

| En euros    | Montant du capital nominal au 31/12 | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions | Nombre de parts au 31/12 | Nombre d'associés au 31/12 | Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital | Prix d'entrée au 31/12 (1) |
|-------------|-------------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|--|----------------------------|
| <b>2008</b> | <b>9 234 000</b>                    | <b>11 080 800</b>   | <b>18 468</b>            | <b>243</b>                 | <b>1 060 211</b>   | <b>600,00</b>              |
| <b>2009</b> | <b>11 040 000</b>                   | <b>2 167 200</b>  | <b>22 080</b>            | <b>287</b>                 | <b>207 358</b>   | <b>-</b>                   |

(1) Prix de souscription.

### L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle.

En l'absence d'ordres sur les registres depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

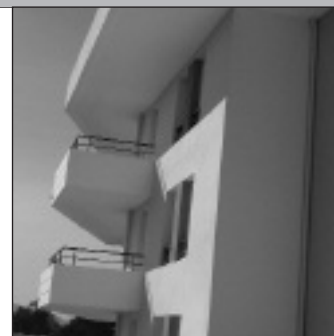
Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré. Au 31 décembre 2008, le stock de parts en attente de vente est nul.

La société de gestion n'a perçu aucune rémunération au titre de cessions ou de transfert de parts.

### L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

| En euros    | Nombre de parts cédées | % par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier | Demandes de cessions en suspens (1) | Rémunération de la Société de Gestion sur les Cessions en € HT |
|-------------|------------------------|--|-------------------------------------|--|
| <b>2008</b> | <b>0</b>               | <b>0,00%</b>   | <b>0</b>                            | <b>0,00</b>  |
| <b>2009</b> | <b>0</b>               | <b>0,00%</b>   | <b>0</b>                            | <b>0,00</b>  |

(1) Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation au 31 décembre.

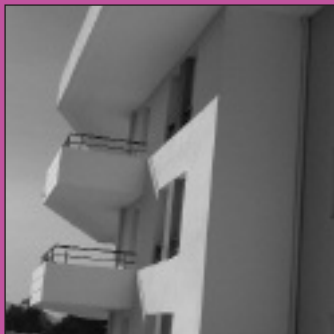


## COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

### LES COMPTES

#### L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

| En euros   | 31/12/2009           |                   | 31/12/2008           |                   |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées  |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                          |                      |                   |                      |                   |
| <b>Immobilisations locatives</b>                       |                      |                   |                      |                   |
| Terrains et constructions locatives                    | 7 366 450            | 6 955 000         | -                    | -                 |
| Immobilisations en cours                               | 4 145 648            | 4 145 648         | 2 132 310            | 2 132 310         |
| <b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>      |                      |                   |                      |                   |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>     |                      |                   |                      |                   |
| Commissions de souscriptions                           | -                    | -                 | -                    | -                 |
| Frais de recherche                                     | -                    | -                 | -                    | -                 |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives      | -                    | -                 | -                    | -                 |
| Autres frais d'acquisition des immeubles               | -                    | -                 | -                    | -                 |
| Provisions liées aux placements immobiliers            | -                    | -                 | -                    | -                 |
| Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations        | -                    | -                 | -                    | -                 |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | -                    | -                 | -                    | -                 |
| Autres provisions pour risques et charges              | -                    | -                 | -                    | -                 |
| <b>TOTAL I</b>   | <b>11 512 098</b>    | <b>11 100 648</b> | <b>2 132 310</b>     | <b>2 132 310</b>  |
| <b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>         |                      |                   |                      |                   |
| <b>Actifs immobilisés</b>                              |                      |                   |                      |                   |
| Associés capital souscrit non appelé                   | -                    | -                 | -                    | -                 |
| Immobilisations incorporelles                          | -                    | -                 | -                    | -                 |
| Immobilisations corporelles d'exploitation             | -                    | -                 | -                    | -                 |
| Immobilisations financières                            | 1 429                | 1 429             | -                    | -                 |
| <b>Créances</b>  |                      |                   |                      |                   |
| Locataires et créances rattachées                      | 9 016                | 9 016             | -                    | -                 |
| Autres créances  | 16 083               | 16 083            | 128 100              | 128 100           |
| Provisions pour dépréciation des créances              | - 5 180              | - 5 180           | -                    | -                 |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>          |                      |                   |                      |                   |
| Titres de créances négociables                         | -                    | -                 | 7 700 000            | 7 700 000         |
| Fonds de remboursement                                 | -                    | -                 | -                    | -                 |
| Autres disponibilités                                  | 623 913              | 623 913           | 438 775              | 438 775           |
| Provisions générales pour risques et charges           | -                    | -                 | -                    | -                 |
| Provisions générales pour risques et charges           | -                    | -                 | -                    | -                 |
| <b>Dettes</b>  |                      |                   |                      |                   |
| Dettes financières                                     | - 15 739             | - 15 739          | -                    | -                 |
| Dettes d'exploitation                                  | - 136 088            | - 136 088         | - 311 898            | - 311 898         |
| Dettes diverses  | -                    | -                 | -                    | -                 |
| <b>TOTAL II</b>  | <b>493 433</b>       | <b>493 433</b>    | <b>7 954 977</b>     | <b>7 954 977</b>  |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>       |                      |                   |                      |                   |
| Charges constatées d'avance                            | -                    | -                 | -                    | -                 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices             | -                    | -                 | -                    | -                 |
| Produits constatés d'avance                            | -                    | -                 | -                    | -                 |
| <b>TOTAL III</b>                                       | <b>-</b>             | <b>-</b>          | <b>-</b>             | <b>-</b>          |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                     | <b>12 005 531</b>    |                   | <b>10 087 287</b>    |                   |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>                    |                      | <b>11 594 081</b> |                      | <b>10 087 287</b> |



## COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

### LES COMPTES

#### LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2009

| En euros  | Situation d'ouverture au 01/01/09 | Affectation du résultat N - 1 | Autres mouvements | Situation de clôture au 31/12/09 |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| <b>Capital</b>  |                                   |                               |                   |                                  |
| Capital souscrit  | 760 000                           | -                             | 10 280 000        | 11 040 000                       |
| Capital en cours de souscription                            | 8 474 000                         | -                             | - 8 474 000       | -                                |
| <b>Primes d'émission et de fusion</b>                       |                                   |                               |                   |                                  |
| Primes d'émission   | 152 000                           | -                             | 2 056 000         | 2 208 000                        |
| Primes d'émission en cours de souscription                  | 1 694 800                         | -                             | - 1 694 800       | -                                |
| Prélèvements sur prime d'émission                           | - 1 061 392                       | -                             | - 207 358         | - 1 268 750                      |
| Primes de fusion  | -                                 | -                             | -                 | -                                |
| <b>Ecart d'évaluation</b>                                   |                                   |                               |                   |                                  |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif                | -                                 | -                             | -                 | -                                |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | -                                 | -                             | -                 | -                                |
| <b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles</b>        |                                   |                               |                   |                                  |
| Réserves indisponibles                                      | -                                 | -                             | -                 | -                                |
| Report à nouveau  | -                                 | 67 879                        | -                 | 67 879                           |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                               |                                   |                               |                   |                                  |
| Résultat de l'exercice                                      | -                                 | -                             | 79 474            | 79 474                           |
| Acomptes sur distribution (1)                               | -                                 | -                             | - 121 073         | - 121 073                        |
| Résultat de l'exercice précédent                            | 85 405                            | - 85 405                      | -                 | -                                |
| Acomptes sur distribution de l'exercice précédent           | - 17 526                          | 17 526                        | -                 | -                                |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>  | <b>10 087 287</b>                 | <b>-</b>                      | <b>1 918 244</b>  | <b>12 005 531</b>                |

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2010

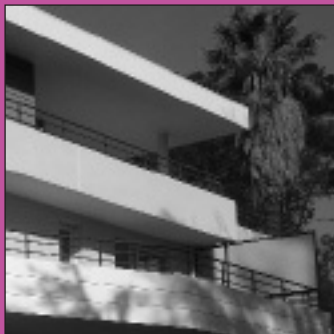


## LES COMPTES

### COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

| En euros                                  | 31/12/2009      |                | 31/12/2008      |                  |
|---|-----------------|----------------|-----------------|------------------|
|   | Totaux partiels | Net            | Totaux partiels | Net              |
| <b>PRODUITS</b>                           |                 |                |                 |                  |
| <b>Produits de l'activité immobilière</b> |                 | 81 321         |                 |                  |
| Produits de l'activité immobilière        | 81 321          |                |                 |                  |
| - Loyers                                  | 72 389          |                |                 |                  |
| - Charges facturées                       | 8 932           |                | -               |                  |
| Produits des activités annexes            | -               |                | -               |                  |
| <b>Autres produits d'exploitation</b>     |                 | 207 358        | -               | 1 061 392        |
| Reprises d'amortissements d'exploitation  | -               |                | -               |                  |
| Reprises de provisions d'exploitation     | -               |                | -               |                  |
| - Provisions pour créances douteuses      | -               |                | -               |                  |
| - Provisions pour grosses réparations     | -               |                | -               |                  |
| - Provisions pour risques et charges      | -               |                | -               |                  |
| Transfert de charges d'exploitation       | 207 358         |                | 1 061 392       |                  |
| Transfert de charges à répartir           | -               |                | -               |                  |
| Autres produits                           | -               |                | -               |                  |
| <b>Produits financiers</b>                |                 | 61 883         | -               | 144 526          |
| <b>Produits exceptionnels</b>             |                 | 14 175         | -               |                  |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                 |                 | <b>364 737</b> | <b>-</b>        | <b>1 205 919</b> |
| <b>Résultat de l'exercice (Perte)</b>     |                 |                |                 |                  |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                      |                 | <b>364 737</b> |                 | <b>1 205 919</b> |

|  | 31/12/2009      |                | 31/12/2008      |                  |
|--|-----------------|----------------|-----------------|------------------|
|  | Totaux partiels | Net            | Totaux partiels | Net              |
| <b>CHARGES</b>                                     |                 |                |                 |                  |
| <b>Charges immobilières</b>                        |                 | 25 730         |                 |                  |
| - Charges ayant leur contrepartie en produits      | 8 932           | -              | -               |                  |
| - Charges d'entretien du patrimoine locatif        | 347             | -              | -               |                  |
| - Grosses réparations                              | -               | -              | -               |                  |
| - Autres charges immobilières non récupérables     | 16 452          | -              | -               |                  |
| <b>Charges d'exploitation</b>                      |                 | 259 532        |                 | 1 120 514        |
| - Rémunération de la Société de Gestion            | 17 706          |                | 15 748          |                  |
| - Honoraires et autres frais d'exploitation        | 29 288          |                | 44 554          |                  |
| <b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b> |                 | -              |                 |                  |
| <b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>     |                 | -              |                 |                  |
| - Provisions pour créances douteuses               | 5 180           | -              | -               |                  |
| - Provisions pour grosses réparations              | -               | -              | -               |                  |
| - Provisions pour risques et charges               | -               | -              | -               |                  |
| <b>Autres charges</b>                              |                 | -              |                 |                  |
| - Commission sur arbitrage                         | -               | -              | -               |                  |
| - Commission sur souscription                      | 207 358         | -              | 1 060 211       |                  |
| - Autres charges d'exploitation                    | -               | -              | -               |                  |
| <b>Charges financières</b>                         |                 | -              |                 |                  |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                     |                 | -              |                 |                  |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                           |                 | <b>285 262</b> |                 | <b>1 120 514</b> |
| <b>Résultat de l'exercice (Bénéfice)</b>           |                 | <b>79 474</b>  |                 | <b>85 405</b>    |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                               |                 | <b>364 737</b> |                 | <b>1 205 919</b> |



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué. Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement. En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

### MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée par l'expert chaque année. L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

**Méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

**Méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

### VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

| En euros                      | Cumul brut au 31/12/2008 | Entrées dans l'exercice | Sorties dans l'exercice | Virements de poste à poste | Cumul brut au 31/12/2009 |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Terrains et constructions     | -                        | 5 026 140               | -                       | 2 132 310                  | 7 158 450                |
| Agencements et installations  | -                        | 208 000                 | -                       | -                          | 208 000                  |
| Immobilisations en cours      | 2 132 310                | 4 145 648               | -                       | 2 132 310                  | 4 145 648                |
| <b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b> | <b>2 132 310</b>         | <b>9 379 788</b>        | <b>-</b>                | <b>-</b>                   | <b>11 512 098</b>        |

### RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| En euros                                   | 31/12/2009         |                   | 31/12/2008         |                  |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|
|  | Valeurs comptables | Valeurs estimées  | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| <b>Terrains et constructions locatives</b> |                    |                   |                    |                  |
| - Habitations                              | 7 366 450          | 6 955 000         |                    |                  |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>7 366 450</b>   | <b>6 955 000</b>  | <b>-</b>           | <b>-</b>         |
| <b>Immobilisations en cours</b>            |                    |                   |                    |                  |
| - Habitations                              | 4 145 648          | 4 145 648         | 2 132 310          | 2 132 310        |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>4 145 648</b>   | <b>4 145 648</b>  | <b>2 132 310</b>   | <b>2 132 310</b> |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                       | <b>11 512 098</b>  | <b>11 100 648</b> | <b>2 132 310</b>   | <b>2 132 310</b> |

La valeur vénale estimée figure par immeuble dans le tableau « Liste des immobilisations » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais. Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition des immeubles, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés. Le patrimoine immobilier acquis en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) n'a pas fait l'objet d'une estimation. L'évaluation inscrite dans les comptes correspond aux acomptes versés.

### INFORMATIONS DIVERSES

#### Locataires

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain.

#### Prime d'émission

Les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

#### Frais de prospection de capitaux

Les frais de prospection de capitaux de l'exercice s'élèvent à 207 358 euros : il s'agit de la rémunération de la société de gestion fixée à 8% hors taxes des capitaux collectés et destinée à financer les dépenses de recrutement des capitaux et de recherche des immeubles.

#### Engagements hors bilan

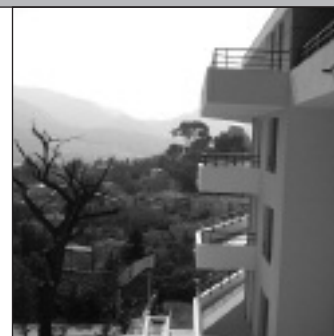
Le solde des acomptes à verser sur l'opération de VEFA s'établit à 460 628 euros.

#### Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2009



| Nom de l'immeuble   | Année d'acquisition | Prix d'acquisition | Travaux        | Prix de revient 2009 | Estimation 2009   | Prix de revient 2008 | Estimation 2008  |
|---|---------------------|--------------------|----------------|----------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| Marseille 13002<br>225, avenue des Caillols                     | 2008/2009           | 2 508 600          | -              | 2 508 600            | 2 380 000         | 2 132 310            | 2 132 310        |
| Carrières-sous-Poissy 78955<br>Grande Rue et avenue de l'Hautil | 2009/2009           | 2 777 850          | -              | 2 777 850            | 2 575 000         | -                    | -                |
| Clamart 92000<br>1, rue de Bretagne                             | 2009/2009           | 1 872 000          | 208 000        | 2 080 000            | 2 000 000         | -                    | -                |
| <b>TOTAL HABITATIONS</b>  |                     | <b>7 158 450</b>   | <b>208 000</b> | <b>7 366 450</b>     | <b>6 955 000</b>  | <b>2 132 310</b>     | <b>2 132 310</b> |
| Le Pré-Saint-Gervais 93310<br>24, rue de Stalingrad             | 2009                | 717 444            | -              | 717 444              | 717 444           | -                    | -                |
| Le Perreux-sur-Marne 94000<br>11, rue des Presles               | 2009                | 3 428 204          | -              | 3 428 204            | 3 428 204         | -                    | -                |
| <b>TOTAL HABITATIONS - EN COURS</b>                             |                     | <b>4 145 648</b>   | <b>-</b>       | <b>4 145 648</b>     | <b>4 145 648</b>  | <b>-</b>             | <b>-</b>         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>  |                     | <b>11 304 098</b>  | <b>208 000</b> | <b>11 512 098</b>    | <b>11 100 648</b> | <b>2 132 310</b>     | <b>2 132 310</b> |

### DÉTAIL DES CREANCES

| En euros                                  | Exercice 31/12/2009 | Exercice 31/12/2008 |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Créances de l'actif immobilisé</b>     |                     |                     |
| - Fonds de roulement sur charges          | 1 429               | -                   |
| - Autres créances                         | -                   | -                   |
| <b>Créances de l'actif circulant</b>      |                     |                     |
| - Avances et acomptes                     | -                   | -                   |
| - Créances locataires                     | 9 016               | -                   |
| - Créances fiscales                       | -                   | -                   |
| - Créances sur cessions d'immobilisations | -                   | -                   |
| - Appels de fonds syndics                 | 16 083              | -                   |
| - Autres créances                         | -                   | 128 100             |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                      | <b>26 528</b>       | <b>128 100</b>      |

### DÉTAIL DES DETTES

| En euros                       | Exercice 31/12/2009 | Exercice 31/12/2008 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Dettes</b>                  |                     |                     |
| - Dettes financières           | 15 739              | -                   |
| - Dettes fournisseurs          | 24 227              | 294 372             |
| - Dettes sur immobilisations   | 83 336              | -                   |
| - Autres dettes d'exploitation | 17 873              | -                   |
| - Dettes aux associés          | 10 652              | 17 526              |
| - Dettes fiscales              | -                   | -                   |
| - Autres dettes diverses       | -                   | -                   |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>           | <b>151 827</b>      | <b>311 898</b>      |

### VARIATION DES PROVISIONS

| En euros                     | Cumul brut au 31/12/2008 | Dotations de l'exercice | Reprises non consommées | Reprises consommées | Cumul brut au 31/12/2009 |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|
| Dépréciation des créances    | -                        | 5 180                   | -                       | -                   | 5 180                    |
| Agencements et installations | -                        | -                       | -                       | -                   | -                        |
| Immobilisations en cours     | -                        | -                       | -                       | -                   | -                        |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>-</b>                 | <b>5 180</b>            | <b>-</b>                | <b>-</b>            | <b>5 180</b>             |

### VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

| En euros                              | 2009          | 2008     |
|---------------------------------------|---------------|----------|
| Impôts et taxes non récupérables      | -             | -        |
| Solde de charges de redditions        | -             | -        |
| Charges sur locaux vacants            | 8 939         | -        |
| Travaux de remise en état             | 347           | -        |
| Charges non récupérables              | 7 513         | -        |
| <b>TOTAL des charges immobilières</b> | <b>16 798</b> | <b>-</b> |

### VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

| En euros                              | 2009         | 2008     |
|---------------------------------------|--------------|----------|
| Impôts et taxes diverses              | -            | -        |
| Charges immobilières refacturables    | 8 932        | -        |
| Autres charges refacturables          | -            | -        |
| <b>TOTAL des charges immobilières</b> | <b>8 932</b> | <b>-</b> |



## LES AUTRES INFORMATIONS

### ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES DEUX DERNIERS EXERCICES

|   | 2007/2008     |                           | 2009         |                           |
|---|---------------|---------------------------|--------------|---------------------------|
|   | € HT          | % du total des revenus(1) | € HT         | % du total des revenus(1) |
| <b>Produits</b>                                   |               |                           |              |                           |
| Recettes locatives brutes                         | 0,00          | 0,00%                     | 3,59         | 20,35%                    |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | 12,37         | 11,98%                    | 3,07         | 17,39%                    |
| Produits divers                                   | 90,84         | 88,02%                    | 10,98        | 62,26%                    |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                         | <b>103,21</b> | <b>100,00%</b>            | <b>17,63</b> | <b>100,00%</b>            |
| <b>Charges</b>                                    |               |                           |              |                           |
| Commission de gestion                             | 1,35          | 1,31%                     | 0,88         | 4,98%                     |
| Autres frais de gestion                           | 94,55         | 91,61%                    | 11,73        | 66,51%                    |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif         | 0,00          | 0,00%                     | 0,02         | 0,10%                     |
| Charges locatives non récupérées                  | 0,00          | 0,00%                     | 0,82         | 4,62%                     |
| <b>Sous-total charges externes</b>                | <b>95,90</b>  | <b>92,92%</b>             | <b>13,44</b> | <b>76,21%</b>             |
| Provisions nettes pour travaux                    | 0,00          | 0,00%                     | 0,00         | 0,00%                     |
| Autres provisions nettes                          | 0,00          | 0,00%                     | 0,26         | 1,46%                     |
| <b>Sous-total charges internes</b>                | <b>0,00</b>   | <b>0,00%</b>              | <b>0,26</b>  | <b>1,46%</b>              |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                          | <b>95,90</b>  | <b>92,92%</b>             | <b>13,69</b> | <b>77,66%</b>             |
| <b>RÉSULTAT</b>                                   | <b>7,31</b>   | <b>7,08%</b>              | <b>3,94</b>  | <b>22,34%</b>             |
| Variation report à nouveau                        | 5,81          | 5,63%                     | - 2,06       | - 11,69%                  |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire  | 1,50          | 1,45%                     | 6,00         | 34,03%                    |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire  | 0,75          | 0,73%                     | 4,68         | 26,52%                    |

(1) Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction d'un nombre de parts corrigé, soit 11 684 parts pour l'exercice 2008, et 20 179 parts pour l'exercice 2009.

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux articles 18 et 22 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre deuxième rapport sur la gestion de la SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT.

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner notamment l'activité de la société, la collecte, les investissements réalisés, les livraisons de logements ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La société de gestion nous a fourni à chacune de ces réunions toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

### Collecte de capitaux

Dans un contexte de début d'année attentiste qui a touché l'ensemble du secteur de l'épargne immobilière, la SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT a prolongé au 30 juin 2009 sa période de collecte, initialement prévue pour se clôturer au 31 janvier 2009.

Cette prorogation, sans incidence fiscale sur la situation des associés ayant déjà souscrit, a permis de collecter 2 167 200 euros qui ont permis d'acquérir des logements supplémentaires, et donc d'améliorer la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

### Investissements

Le Conseil de surveillance a été particulièrement attentif aux dossiers d'investissements qui lui ont été présentés et au respect de la politique d'investissement explicitée dans la note d'information de la SCPI.

Quatre acquisitions, en l'état futur d'achèvement, ont été réalisées en 2009 pour un montant total de 9,46 millions d'euros représentant 29 logements (25 appartements et 4 maisons).

Ces acquisitions clôturent, avec un an d'avance sur les délais réglementaires, la constitution du patrimoine de la SCPI qui totalise :

- 40 logements (36 appartements et 4 maisons), se décomposant en 20 T3, 12 T4 et 8 T5 ;
- 3 198 m<sup>2</sup>, sur cinq sites géographiques distincts comprenant entre 3 et 11 logements, et répartis à hauteur de 79% en zone A et 21% en zone B1 (zones « Borloo ») ;

- un montant total investi de 11,97 M€, avec des investissements unitaires par site variant entre 0,8 million d'euros et 3,8 millions d'euros.

Ces différentes répartitions sont conformes aux dispositions de la note d'information de la société.

### Gestion locative et résultat de l'exercice

Même si l'essentiel des livraisons ont eu lieu au dernier trimestre de l'année (60% des logements), la situation locative présente au 31 décembre un total de 19 appartements loués sur 27 réceptionnés.

Pour son second exercice social, la SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT dégage un résultat de 79 474 euros, encore fortement issu de produits financiers (61 883 euros). Ces derniers ont cependant fortement pâti de la baisse des taux, et de la diminution de leur assiette consécutive aux paiements des acomptes et soldes sur les immeubles acquis. Un dividende brut de 6 euros par part a néanmoins été mis en distribution, un prélèvement sur les réserves constituées antérieurement à cet effet ayant été effectué.

La poursuite des mises en location, ainsi que la livraison des 13 derniers logements, devraient permettre en 2010 de ajuster la distribution à la hausse.

Enfin, nous avons été informés de la démission de la société GCE PROMOTION de sa fonction de membre du Conseil de surveillance, consécutivement à une réorganisation. Votre Conseil devant être composé d'au moins sept membres, nous vous proposons, conformément à l'article 18 des statuts, de coopter en qualité de membre Monsieur Patrick KONTZ, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010. Monsieur Patrick KONTZ est associé dans plusieurs SCPI, montrant ainsi son fort intérêt pour l'immobilier et l'épargne immobilière.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Le Président du Conseil de Surveillance  
Olivier MAIGNE



## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### LE RAPPORT GÉNÉRAL

Aux associés,

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

- le contrôle des comptes annuels de la société OPPORTUNITÉ HABITAT, tels qu'ils sont présentés 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 la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 1er août 2007. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes

#### 1 - 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 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 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.

#### 2- Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous précisons que nos appréciations ont notamment porté :

- sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999 ;
- sur la valeur estimée des immobilisations locatives figurant dans l'état du patrimoine qui, à l'exception de 3 immeubles acquis au cours de l'exercice, sont composés d'acomptes sur constructions en cours, n'a pas donné lieu à expertise et correspond à la valeur comptable.

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.

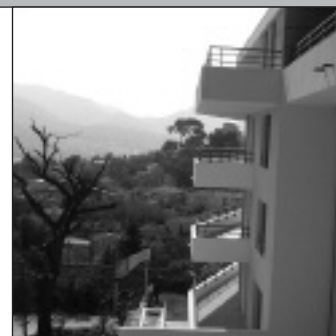
#### 3 - Vérifications et informations spécifiques

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 son rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Levallois-Perret le 15 mars 2010

Le Commissaire aux Comptes  
Constantin Associé  
Brigitte DRÈME



## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### LE RAPPORT SPÉCIAL

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de 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 de Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

#### Absence d'avis de convention

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et soumise aux dispositions de l'article L.214-76 du Code de Monétaire et Financier.

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

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

#### Avec la société Ciloger

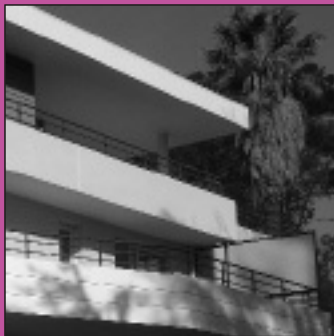
Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de souscription de 8% hors taxe du prix d'émission des parts. Au titre de l'exercice 2009, cette commission s'élève à 207 358 euros.
- une commission de gestion de 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2009, cette commission s'élève à 17 706 euros.

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.

Levallois-Perret, le 15 mars 2010

Le Commissaire aux Comptes  
Constantin Associés  
Brigitte DRÈME



## LES RÉOLUTIONS

### RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10 JUIN 2010

#### Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de Surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2009 tels qu'ils ont été présentés et donne quitus à la société de gestion CIOGER pour cet exercice.

#### Deuxième résolution

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, l'assemblée générale prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

#### Troisième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'établissent au 31 décembre 2009 à :

- valeur comptable : 12 005 531 euros, soit 543,73 euros pour une part
- valeur de réalisation : 11 594 081 euros, soit 525,09 euros pour une part
- valeur de reconstitution : 13 297 606 euros, soit 602,25 euros pour une part.

#### Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 79 474,36 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 67 878,93 euros, forme un revenu distribuable de 147 353,29 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 121 072,50 euros,
- au report à nouveau, une somme de 26 280,79 euros.

#### Cinquième résolution

L'assemblée générale ratifie la cooptation en date du 2 mars 2010, de Monsieur Patrick KONTZ en qualité de membre du Conseil de surveillance en remplacement de GCE PROMOTION, démissionnaire, et renouvelle son mandat pour la durée restant à courir de celui de GCE PROMOTION, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

#### Sixième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.









Société Civile de Placement Immobilier  
Au capital de 11.040.000 euros  
Siège social : 147 Boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
499 478 428 RCS PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier  
a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 07-26 en date du 14/09/2007

CILOGER  
■

Société de gestion de portefeuille  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Siège social et bureaux  
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 56 88 91 92 - [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)