



RAPPORT ANNUEL

 **AEW** CILOGER

EXERCICE

20
17

**OPPORTUNITÉ
HABITAT**

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « BORLOO »

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 €

Siège social : 22, rue du Docteur
Lancereaux - 75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date
du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite
« AIMF »

Président :

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués :

Madame Isabelle ROSSIGNOL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT

Conseil de surveillance

Président :

Monsieur Patrick KONTZ

Vice-président :

Monsieur Thierry DELEUZE

Membres du Conseil :

Madame Catherine de BOISANGER

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Eric FREUDENREICH

LA BANQUE POSTALE, *représentée*
par Monsieur Karim DRIF

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT,
représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

Suppléant :

Monsieur Etienne BORIS

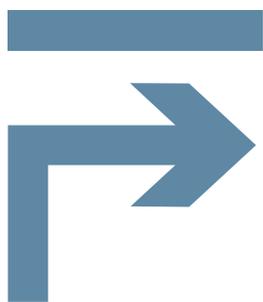
**EXPERT EXTERNE
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	4
RAPPORT DE GESTION	
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16
LES AUTRES INFORMATIONS	
Évolution par part des résultats financiers	20
Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM	20
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger	21
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial	27
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 5 JUIN 2018	
Ordre du jour	27
Les résolutions	27





ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'OPPORTUNITÉ HABITAT, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2017.

• **L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel** ancien avec un chiffre de 968 000 logements échangés (+16 % par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue tout au long de l'année par des taux d'intérêts toujours très bas (1,5 % en moyenne en décembre 2017). Il faut par ailleurs noter en fin d'année 2017, la résurgence des prêts sur des longues durées (25 ans et plus) plutôt favorables aux primo-accédants.

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4 % (+8,6 % pour Paris, + 5,9 % pour la région parisienne, +3,5 % pour la province). Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4^e trimestre.

Concernant le marché résidentiel neuf, l'année 2017 fait état de 158 000 transactions en progression de près de 6 % en un an, avec également un marché qui semble un peu moins dynamique en fin d'année. Les prix continuent en moyenne d'augmenter, de 1,8 % sur un an pour une inflation estimée à 1 %.

Ces chiffres flatteurs, tant sur l'ancien que sur le neuf, ne doivent cependant pas occulter la réalité

de marchés plus difficiles en régions, plus particulièrement où l'activité économique est atone, voire sur certains marchés franciliens.

Dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7 % dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8 % dans le neuf.

Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle qu'OPPORTUNITÉ HABITAT, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme de la liquidation de son patrimoine, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

• **Selon l'observatoire Clameur**, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % en fin d'année 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an.

• **Concernant OPPORTUNITÉ HABITAT :**

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation



de 12,53 M€, en diminution globale de 0,95 % par rapport à 2016, et supérieure de 4,7 % au prix de revient des immeubles. Depuis 2010, année de la première expertise en bloc de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 6 %.

- Les démarches visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans ont été initiées durant l'exercice. C'est en 2018 que les premiers logements qui composent le patrimoine de la SCPI deviendront cessibles, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est à dire logement vacant par logement vacant. Si aucune cession d'un logement n'a été réalisée en 2017, 5 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.
- Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier s'établit à 85,55 %, en diminution sensible par rapport au début de l'année (90,78 %) car impacté par les logements laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2017, ce taux s'établit à 90,20 % contre 93,20 % en 2016.
- Le résultat de l'exercice, affecté par les logements laissés volontairement libres et les travaux d'entretien nécessaires pour les relocations et la vente future du patrimoine, s'élève à 247 363 €, en diminution de 11 % par rapport à 2016. Le revenu annuel brut mis en distribution s'élève à 12,00 € (12,50 € en 2016). Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 0,79 € par part, représente 0,3 mois de distribution courante en fin d'exercice.
- Pour l'année 2017, la déduction fiscale du dispositif « Borloo » ne concerne plus que les associés qui ont

souscrit entre décembre 2008 et le 30 juin 2009 : elle est de 22,80 € par part à proratiser pour chaque associé en fonction de sa date de souscription. Vous devez conserver vos parts pendant au moins 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 25 septembre 2019, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Enfin, dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire, il vous est proposé de bien vouloir octroyer à la Société de gestion, afin de mener à bien sa mission, une commission sur la cession des actifs immobiliers égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession d'actif immobilier constatée par acte authentique. Cette commission relative aux cessions d'actifs, dont le taux est déjà prévu et encadré pour le liquidateur dans les statuts d'OPPORTUNITÉ HABITAT, s'appliquera pour les ventes de logements intervenant avant la liquidation de votre SCPI.

Si vous n'avez pas la possibilité d'assister aux assemblées, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de vote par correspondance ou par procuration joint à votre convocation à l'Assemblée générale.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué
de AEW Ciloger

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

DATE DE CRÉATION
1^{er} août 2007

TERME STATUTAIRE
20 août 2020

VALEUR DE RÉALISATION
12 547 878 €
(soit 568,29 € par part)

REVENU BRUT
DISTRIBUÉ PAR PART
12 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS
290

NOMBRE DE PARTS
22 080

PATRIMOINE
40 logements

DATE DE LOCATION
DU DERNIER APPARTEMENT
25 septembre 2010

FIN DE L'ENGAGEMENT
DE CONSERVATION DES PARTS
25 septembre 2019

GLOBAL	PAR PART
VALEUR COMPTABLE	
11 990 603 €	543,05 €
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE	
12 530 000 €	567,48 €
VALEUR DE RÉALISATION	
12 547 878 €	568,29 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	
14 842 785 €	672,23 €

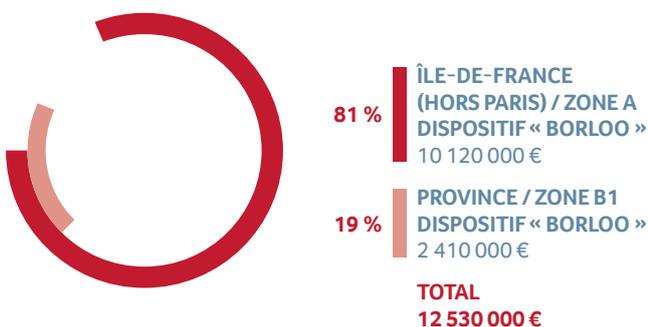
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

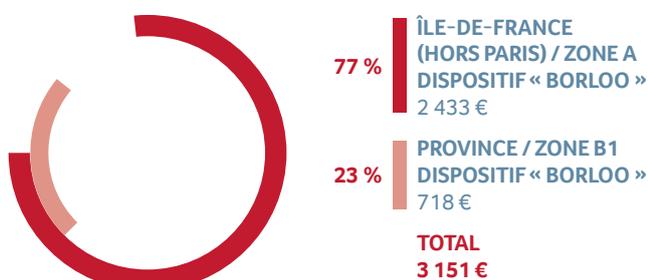
En valeur vénale, le patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT est réparti à 81 % en région parisienne et à 19 % en province. Les logements situés en région parisienne sont en zone A du dispositif Borloo ; ceux situés en province sont en zone B1 du même dispositif.

Il totalise 3 151 m², localisés à 77 % en région parisienne et 23 % en province.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



EN M²



L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
= FONDS COLLECTÉS	13 248 000 €	-	13 248 000 €
+ PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	- 1 267 569 €	-	- 1 267 569 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	- 11 972 725 €	-	- 11 972 725 €
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-	-	-
- DIVERS ①	- 1 181 €	-	- 1 181 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	6 525 €	-	6 525 €

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

99,95 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 2 juin 2015, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), 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 OPPORTUNITÉ 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).

COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	11 972 725 €
VALEUR COMPTABLE NETTE	11 972 725 €
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	12 530 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	11 972 725 €	-	
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	-	-	
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	17 878 €	17 878 €	17 878 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS	-	12 530 000 €	-
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS	-	-	13 400 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE	-	-	1 424 907 €
TOTAL GLOBAL	11 990 603 €	12 547 878 €	14 842 785 €
NOMBRE DE PARTS	22 080	22 080	22 080
TOTAL EN € RAMENÉ À UNE PART	543,05 €	568,29 €	672,23 €

La valeur de reconstitution à 672,23 € est supérieure de 12 % au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 600,00 €.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2016	VARIATION HORS DROITS 2017/2016
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	9 464 125 €	10 120 000 €	6,93 %	10 830 000 €	10 150 000 €	-0,30 %
PROVINCE	2 508 600 €	2 410 000 €	-3,93 %	2 570 000 €	2 500 000 €	-3,60 %
TOTAUX	11 972 725 €	12 530 000 €	4,65 %	13 400 000 €	12 650 000 €	-0,95 %

Au 31 décembre 2017, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 4,7 % et 11,9 % à leur prix de revient.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation de 12 530 000 €,

en diminution globale de 0,95 % par rapport à 2016, imputable pour les deux-tiers au site de Marseille.

Depuis la fin de l'année 2010, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de 6,1 %.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

OPPORTUNITÉ HABITAT a initié en 2017 les démarches visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. C'est en 2018 que les premiers logements qui composent le patrimoine de la SCPI deviendront cessibles, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est à dire logement vacant par logement vacant. 5 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué en septembre 2010. Les logements qui composent le patrimoine seront mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable, soit à compter du second trimestre 2018.

• Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % en fin d'année 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an. C'est la deuxième fois depuis 1998 que les loyers enregistrent une telle baisse.

Dans 75 % des 20 premières villes les loyers baissent ou augmentent moins vite que l'inflation depuis le début de l'année 2017.

De plus depuis 2013, dans 70 % des villes de plus de 148 000 habitants les loyers de marché ont baissé ou augmenté moins vite que l'inflation : alors que dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1 % dans la plupart des cas.

• Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires se contracte à 28,4 %, votre SCPI reste stable avec un taux qui s'établit à 28 %, identique à celui de 2016.

Ainsi, 11 logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT ont été libérés durant l'année 2017, et 9 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2017, 5 logements sont à relouer, contre 3 en début d'année.

Durant l'exercice, OPPORTUNITÉ HABITAT a initié les démarches visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. Des prestataires ont d'ores et déjà été mandatés par AEW Ciloger, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente du patrimoine « au fil de l'eau » (vente des logements vacants).

Ainsi, sous réserve de leur libération, 18 logements pourraient être vendus en 2018 et 22 en 2019. AEW Ciloger a validé les grilles de vente des logements cessibles. Elles pourront faire l'objet d'un réajustement au moment de la mise en vente pour tenir compte de l'évolution du marché.

Les produits des ventes réalisées seront progressivement reversés aux associés en fonction des contraintes fiscales, c'est-à-dire en théorie pas avant la fin de l'engagement de conservation des parts fixé au 25 septembre 2019.

Par ailleurs, d'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location pourront être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix

de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impactera toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2017, les 5 logements vacants que compte la SCPI (13 % du nombre de logements) sont concernés par cette stratégie. Ils sont localisés sur les sites de Marseille (2 logements), Clamart (2) et Carrières-sous-Poissy (1).

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier s'établit à 85,55 %, en diminution sensible par rapport au début de l'année (90,78 %) car impacté par les logements laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2017, ce taux passe à 90,20 % contre 93,20 % en 2016.

Pour la même raison, le taux d'occupation physique passe de 92,75 % à 84,89 % entre le début et la fin de l'exercice.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice s'établit à près de 99 % (95,56 % en 2016). À ce sujet, il convient de noter que la moitié des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

Les loyers facturés sur l'exercice 2017 s'établissent à 508 386 € en contraction de 3 % par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 2,9 % à la moyenne sur 5 ans (2013 à 2017).

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW Ciloger.

En application du Code général des impôts, un dégrèvement de taxes foncières peut être sollicité pour des logements vacants qui respectent certaines conditions ; notamment que la vacance soit indépendante de la volonté du propriétaire et qu'elle ait une durée minimale de trois mois.

Un dégrèvement de 886 € a été obtenu sur les taxes foncières 2016 de l'immeuble du PERREUX, consécutif à la vacance d'un logement sur six mois.

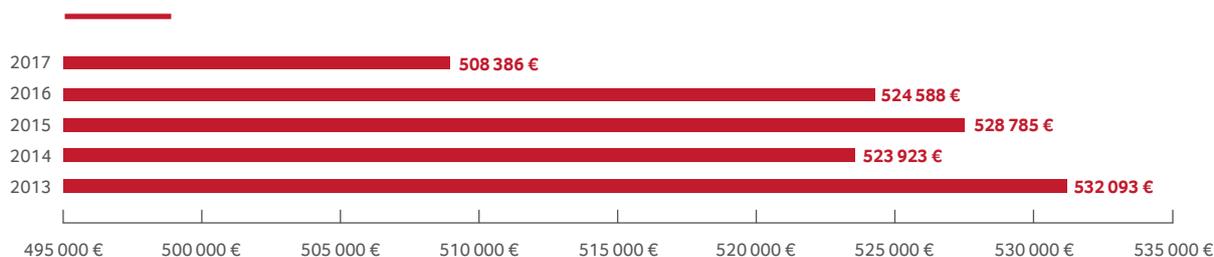
L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la revente, des travaux de remise en état ont été engagés pour un montant global de 50 353 € (2,28 € par part), dont 16 412 € dans des lots privatifs (3,3 % des loyers facturés).

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2016 pour 10 387 €, augmente au 31 décembre 2017 de 14 204 € en valeur nette, pour atteindre 24 591 €. Dans ce montant, 16 dossiers locatifs (locataires présents et partis) sont provisionnés. Deux dossiers d'impayés locataires représentent les trois-quarts de cette somme provisionnée.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger opte pour chaque nouveau dossier de locataire, sauf cas exceptionnels, au dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés ». 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.

Au 31 décembre 2017, 17 baux en cours, représentant 41 % du potentiel locatif de l'année, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 8 311 €, soit 1,63 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Un dossier d'impayé a été déclaré durant l'année pour un montant total de 15 275 €, pour lequel l'assureur a déjà versé une indemnité de 10 164 €.

ÉVOLUTION DES LOYERS



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice, affecté par les logements laissés volontairement libres et les travaux d'entretien nécessaires pour les relocations et la vente future du patrimoine, s'élève à 247 363 €, en diminution de 11 % par rapport à 2016. Le revenu annuel brut mis en distribution s'élève à 12,00 € (12,50 € en 2016). Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 0,79 € par part, représente 0,3 mois de distribution en fin d'exercice.

Le résultat de l'exercice s'établit à 247 363 €, en diminution de 11 % par rapport à l'exercice précédent. Il a été principalement affecté par deux mouvements simultanés : la baisse des loyers facturés consécutive aux logements laissés volontairement libres (-16 202 € en valeur absolue), l'augmentation des charges d'entretien du patrimoine locatif (+ 11 146 € en valeur absolue) nécessaire pour la relocation et les ventes futures dans de bonnes conditions.

Les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 26 € en 2016 à 0 € en 2017.

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des trimestres de l'exercice est resté inchangé par rapport au 4^e trimestre 2016, à 3,00 € par part.

Au total, le revenu distribué en 2017, s'élève à 12,00 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 11,21 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,79 € par part (6,6 % du montant distribué).

Au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 11 353 €, soit 0,51 € par part. Il représente une réserve inférieure à un demi-mois de distribution courante qui sera distribuée lors des prochains exercices.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2017, est de 2,00 %.

La nature fiscale et les caractéristiques constitutives d'OPPORTUNITÉ HABITAT ne permettent pas de comparer ses performances à celles des SCPI d'entreprise.

Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2017, la déduction fiscale du dispositif « Borloo » ne concerne plus que les associés qui ont souscrit en décembre 2008 et en 2009 : elle est de 22,80 € par part à proratiser pour chaque associé en fonction de sa date de souscription.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	-	-	-	-	501 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	15 €	14,20 €	12,90 €	12,50 €	12 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	-	-	-	501 €	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	-	-	-	0,02 %	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	2,50 %	2,37 %	2,15 %	2,08 %	2 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	2,22 €	2,20 €	1,28 €	1,31 €	0,51 €

① Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

② Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

③ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

④ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 €/part).

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2013	AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	22 080	22 080	22 080	22 080	22 080
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	13 248 000 €	13 248 000 €	13 248 000 €	13 248 000 €	13 248 000 €

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 1^{er} août 2007 / Capital initial : 760 000 € / Nominal de la part : 500,00 €

	2013	2014	2015	2016	2017
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	22 080	22 080	22 080	22 080	22 080
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	287	287	287	287	287
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ①	-	-	-	501 €	-

① Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. Aucune part n'a été échangée sur ce marché durant l'exercice.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 25 septembre 2019, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution, s'il y en a un, ne reflète généralement pas la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt 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

(« Borloo ») consenti au premier acquéreur.

Aucune part n'ayant été inscrite durant l'exercice sur les registres d'ordres de ventes ou d'achats, les confrontations trimestrielles n'ont pas donné lieu à des échanges de parts. En conséquence, aucun prix d'exécution n'a pu être déterminé.

Au 31 décembre 2017, aucune part n'est en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2017 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2013	2014	2015	2016	2017
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	0	0	0	25	0
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1^{ER} JANVIER	-	-	-	0,11 %	-
DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS ❶	66	0	0	0	0
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT	87	88	124	268	92

❶ Nombre de parts en attente de confrontation au 31 décembre.

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017	VALEURS BILAN- TIELLES 31/12/2016	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2016
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	11 972 725 €	12 530 000 €	11 972 725 €	12 650 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	11 972 725 €	12 530 000 €	11 972 725 €	12 650 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	6 249 €	6 249 €	3 344 €	3 344 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	35 845 €	35 845 €	14 901 €	14 901 €
AUTRES CRÉANCES	607 883 €	607 883 €	594 590 €	594 590 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-24 591 €	-24 591 €	-10 387 €	-10 387 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	187 902 €	187 902 €	274 324 €	274 324 €
TOTAL III	813 287 €	813 287 €	876 771 €	876 771 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-41 893 €	-41 893 €	-43 966 €	-43 966 €
DETTES D'EXPLOITATION	-449 850 €	-449 850 €	-443 312 €	-443 312 €
DETTES DIVERSES	-303 666 €	-303 666 €	-354 017 €	-354 017 €
TOTAL IV	-795 409 €	-795 409 €	-841 296 €	-841 296 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	11 990 603 €		12 008 200 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①		12 547 878 €		12 685 475 €

① Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier.

(*) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2016	AFFECTATION RÉSULTAT 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2017
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	11 040 000 €		0 €	11 040 000 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	2 208 000 €		0 €	2 208 000 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-1 268 750 €		0 €	-1 268 750 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES	0 €			0 €
REPORT À NOUVEAU	28 284 €	666 €		28 950 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	276 666 €	-276 666 €	247 363 €	247 363 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-276 000 €	276 000 €	-264 960 €	-264 960 €
TOTAL GÉNÉRAL	12 008 200 €	0 €	-17 597 €	11 990 603 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2018.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
COMPTE DE RESULTAT	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	508 386 €	524 588 €
CHARGES FACTURÉES	75 059 €	70 066 €
PRODUIT DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	0 €	0 €
PRODUITS ANNEXES	8 265 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	4 953 €	2 049 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	596 663 €	596 703 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-75 059 €	-70 066 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-50 353 €	-39 207 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-112 853 €	-114 201 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-19 157 €	-4 596 €
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-257 422 €	-228 070 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	339 241 €	368 633 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISE D'AMORTISSEMENT D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION		
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-67 722 €	-71 493 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-21 657 €	-18 000 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-2 500 €	-2 500 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-91 878 €	-91 993 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-91 878 €	-91 993 €
PRODUITS FINANCIERS		
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	26 €
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0 €	26 €
CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	26 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0 €	0 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	247 363 €	276 666 €

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1^{er} janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI doivent intégrer les éléments suivants.

- En remplacement de la Provision pour grosses réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

Seul le passage de la PGR à la PGE aura un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet sera comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en RAN.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années et rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée et l'impact du changement de méthode à l'ouverture a été comptabilisé en « report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice.

- La détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :
 - les droits de mutation,
 - les honoraires ou commissions,
 - les frais d'actes liés à l'acquisition,
 - les coûts d'emprunts **exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.**

La présentation des tableaux pour l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les autres 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 + Frais et accessoires. 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 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.

INFORMATIONS DIVERSES

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.

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.

LOCATAIRES : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

En absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », on provisionne :

$$DP = (AL + AC) \times 100 \%$$

DP = dotation à la provision / AL = arriéré de loyer / AC = arriéré de charges

FRAIS DE DÉPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 2 534 € sur l'exercice.

ENGAGEMENTS HORS BILAN : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 256 900 €.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2017

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	11 972 725 €	-	-	11 972 725 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	-	-	-	-
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	-	-	-	-
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS EN COURS	-	-	-	-
TOTAL	11 972 725 €	-	-	11 972 725 €

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS +	DIMINUTIONS -	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-			6 249 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	3 344 €	2 905 €	0 €	6 249 €
TOTAL	3 344 €	2 905 €	0 €	6 249 €

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans

l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE BORLOO 1	TYPE 2	SURFACES EN M ² HABITABLE	NB DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2017	PRIX DE REVIENT 2016
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	718	11	29/07/2008	2 508 600 €		2 508 600 €	2 508 600 €
CARRIÈRES-SOUS-POISSY (78) 504, avenue de l'Hautil	IDF - A	Ap M	454 399	6 4	02/07/2009	2 777 850 €		2 777 850 €	2 777 850 €
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	547	6	21/07/2009	1 872 000 €	208 000 €	2 080 000 €	2 080 000 €
LE PRÉ SAINT-GERVAIS (93) 24, rue de Stalingrad	IDF - A	Ap	184	3	24/07/2009	797 160 €		797 160 €	797 160 €
LE PERREUX-SUR-MARNE (94) 2/4, rue du Canotage - 2, rue des Bateliers	IDF - A	Ap	849	10	15/12/2009	3 809 115 €		3 809 115 €	3 809 115 €
TOTAL IMMOBILISATIONS			3 141	40		11 764 725 €	208 000 €	11 972 725 €	11 972 725 €

1 IDF : Île-de-France hors Paris

2 Ap : Appartements PR : Province / A - B1 : Zone Borloo M : Maisons

ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CRÉANCES	31/12/2017	31/12/2016	DETTES	31/12/2017	31/12/2016
CRÉANCES LOCATAIRES	35 845 €	14 901 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	41 893 €	43 966 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	35 845 €	14 901 €	DETTES FINANCIÈRES	41 893 €	43 966 €
CRÉANCES FISCALES	10 184 €	10 184 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	8 434 €	6 556 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	596 791 €	569 294 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	907 €	15 112 €	FOURNISSEURS	441 415 €	436 190 €
			DETTES FISCALES	0 €	567 €
			AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	236 970 €	220 790 €
			ASSOCIÉS	66 696 €	133 227 €
AUTRES CRÉANCES	607 883 €	594 590 €	DETTES D'EXPLOITATION	753 516 €	797 330 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-24 591 €	-10 387 €			
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-24 591 €	-10 387 €			
TOTAL GÉNÉRAL	619 136 €	599 104 €	TOTAL GÉNÉRAL	795 409 €	841 296 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

PROVISIONS	AU 31/12/2016	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2017
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
GROSSES RÉPARATIONS / GROS ENTRETIEN	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	10 387 €	19 157 €	4 503 €	450 €	24 591 €
TOTAL	10 387 €	19 157 €	4 503 €	450 €	24 591 €

	2017	2016
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RECUPÉRABLES EN €		
IMPÔTS & TAXES NON RECUPÉRABLES	53 046 €	50 549 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION ①	12 615 €	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	8 008 €	4 338 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	50 353 €	39 207 €
CHARGES NON RECUPÉRABLES	38 734 €	59 293 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	450 €	22 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	19 157 €	4 596 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	182 364	158 005
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RECUPERABLES EN €		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	11 107 €	11 291 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	63 943 €	57 773 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	9 €	1 002 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	75 059 €	70 066 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	11 868 €	11 622 €
HONORAIRES EXPERTS IMMOBILIERS	2 126 €	2 126 €
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
COTISATIONS	(1 245 €)	1 500 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	8 907 €	2 751 €
CONTRIBUTION ECONOMIQUE TERRITORIALES	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	21 657 €	18 000 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
RÉMUNÉRATION DES CONSEILS	2 500 €	2 500 €
CHARGES DIVERSES	0 €	0 €
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2 500 €	2 500 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	67 722 €	71 483 €
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	67 722 €	71 483 €

① Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 8 265 € pour l'année 2017.

ENGAGEMENT HORS BILAN 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)	-	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	-	-
ENGAGEMENTS REÇUS	-	-
GARANTIES DONNÉES	-	-
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	256 900 €	256 900 €

LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	24,26 €	99,90 %	24,91 €	99,92 %	23,96 €	99,94 %	23,76 €	99,99 %	23,40 €	100 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,03 €	0,10 %	0,02 €	0,08 %	0,01 €	0,06 %	0 €	0,01 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
TOTAL	24,29 €	100 %	24,93 €	100,00 %	23,97 €	100 %	23,76 €	100,00 %	23,40 €	100 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	3,20 €	13,17 %	3,24 €	13,00 %	3,26 €	13,58 %	3,24 €	13,63 %	3,07 €	13,11 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	1,50 €	6,19 %	1,14 €	4,59 %	0,94 €	3,92 %	0,92 €	3,88 %	1,09 €	4,67 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0,37 €	1,51 %	1,90 €	7,64 %	3,65 €	15,24 %	1,78 €	7,47 %	2,28 €	9,74 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	3,60 €	14,83 %	4,68 €	18,79 %	4,14 €	17,27 %	5,17 €	21,77 %	5,11 €	21,84 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	8,67 €	35,70 %	10,97 €	44,02 %	11,99 €	50,01 %	11,11 €	46,75 %	11,55 €	49,36 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0,33 €	1,36 %	-0,22 €	-0,90 %	0 €	0,02 %	0,12 €	0,51 %	0,64 €	2,74 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,33 €	1,36 %	-0,22 €	-0,90 %	0 €	0,02 %	0,12 €	0,51 %	0,64 €	2,74 %
TOTAL DES CHARGES	9,00 €	37,06 %	10,75 €	43,12 %	11,99 €	50,02 %	11,23 €	47,26 %	12,19 €	52,10 %
RÉSULTAT COURANT	15,29 €	62,94 %	14,18 €	56,88 %	11,98 €	49,98 %	12,53 €	52,74 %	11,21 €	47,90 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	0,29 €	1,18 %	-0,02 €	-0,09 %	-0,92 €	-3,83 %	0,03 €	0,13 %	-0,79 €	-3,38 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRAIRE	15,00 €	61,76 %	14,20 €	56,96 %	12,90 €	53,81 %	12,50 €	52,61 %	12,00 €	51,28 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRAIRE	15,00 €	61,76 %	14,20 €	56,96 %	12,90 €	53,81 %	12,50 €	52,61 %	12,00 €	51,28 %

NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE AIFM

Aux termes de l'article L 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »).

Au cas présent, la SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT n'est cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire,

dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la Directive AIFM ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la Directive AIFM.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger

La gérance de la SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW Ciloger. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

• **LE CONTRÔLE DE PREMIER NIVEAU**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.

• **LE CONTRÔLE PERMANENT (DEUXIÈME NIVEAU)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

• **LE CONTRÔLE PONCTUEL (TROISIÈME NIVEAU)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.

RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2018

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport annuel pour l'année 2017.

Votre conseil s'est réuni en mars et novembre 2017 afin de suivre l'évolution financière et locative du patrimoine de notre société.

Nous avons également examiné les conditions dans lesquelles les ventes des premiers éléments du parc ont été préparées et pourront être réalisées.

La réunion du 1^{er} mars 2018 avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

Lors de ces réunions, votre conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

Le 26 juin 2017, le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe s'est concrétisé. Depuis cette date, la dénomination de la Société de gestion de notre SCPI est donc AEW Ciloger. Nous avons exprimé l'année dernière, dans notre rapport, notre satisfaction que les équipes qui s'occupent de notre SCPI restent les mêmes.

Les chiffres significatifs de notre SCPI sont :

	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
VALEUR VÉNALE (EXPERTISE) PAR PART	567,48 €	572,92 €
VALEUR DE RÉALISATION PAR PART	568,29 €	574,52 €
RÉSULTAT PAR PART	11,21 €	12,53 €
DISTRIBUTION PAR PART	12,00 €	12,50 €
REPORT À NOUVEAU PAR PART	0,51 €	1,31 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU 31/12	85,55 %	90,78 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN	90,20 %	93,20 %
MONTANT DES CONTENTIEUX	24 591 €	10 387 €
MONTANT DES TRAVAUX	50 353 €	39 207 €
TAUX DE ROTATION DES LOCATAIRES	28 %	28 %

• PRÉPARATION DES CESSIONS ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine (audits, sélection des prestataires, ...) a été lancé au cours de l'exercice.

C'est en 2018 que les premières ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans pourront être réalisées (18 logements sur 40 sont potentiellement concernés).

Ces ventes porteront uniquement sur des logements vacants. Au fur à mesure de l'avancement de la cession du patrimoine, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans).

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. La Société de gestion a en

effet initié, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libéraient et avaient été loués au moins 8 ans depuis l'origine.

Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1^{ère} location pour pouvoir les vendre.

Fin 2017, 5 logements sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus.

Sur ce sujet, il nous est proposé d'octroyer à la société de gestion une rémunération sur les cessions, dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire, qui fait l'objet d'un rapport spécifique.

En fin d'année 2017, l'expertise du patrimoine (40 logements) est de 12,53 M€, supérieure de près de 5 % au prix de revient comptable.

L'expert a baissé sensiblement ses valeurs sur le site de Marseille en raison d'un marché local difficile.

Nous ne pouvons ici que retranscrire ce que nous signalons régulièrement lors de nos réunions : l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle l'acheteur est prêt à nous prendre le bien et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte.

À l'heure actuelle, les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2017 est de 568,29 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les acomptes distribués.

Les produits des ventes ne pourront nous être versés qu'une fois passé le délai de conservation des parts qui s'impose à chaque associé, soit à partir de fin septembre 2019.

• GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Durant l'exercice, 11 appartements se sont libérés et 9 ont été reloués. Au 31 décembre, 5 appartements sont laissés volontairement vacants en prévision de leur vente future.

Le Président du Conseil de surveillance a informé la Société de gestion qu'un dégrèvement de taxes foncières pouvait être demandé pour les biens mis en location depuis plus de 3 mois et ne trouvant pas preneur ainsi que pour ceux immobilisés pour travaux.

La Société de gestion a déjà entrepris les démarches auprès de l'administration fiscale, ce dont nous la remercions, et 896 € ont été perçus à ce titre sur l'exercice.

Quand nous devons relouer un logement, le Conseil de surveillance reste favorable à l'étude de l'opportunité de prendre pour celui-ci une garantie de loyer GLI (Garantie des loyers impayés).

Même si le coût de celle-ci annuellement est supérieur à ce qu'elle nous rapporte, c'est une tranquillité d'esprit en cas de locataires indécis ; car cela évite les différences brutales de montant de loyers perçus. De plus, cette assurance est fiscalement déductible et prend à sa charge tous les frais de procédure, qui sont loin d'être négligeables.

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

Mentionnons que 41 % des baux en cours sont couverts par une assurance GLI.

Consécutivement aux logements laissés vacants, le niveau des loyers facturés a commencé de se réduire, à 508 K€ contre 525 K€ en 2016 (-3 %).

Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation, et notamment des travaux d'entretien locatifs nécessaires pour la vente des logements dans de bonnes conditions, s'établit à 247 363 €, en baisse de 11 %.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 12,00 € par part, soit 96 % du dividende 2016.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira à une forte diminution des dividendes dès l'année en cours. Cette diminution sera compensée à terme par les remboursements que nous recevrons sur le produit des ventes.

Il convient enfin de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital d'OPPORTUNITÉ HABITAT bénéficie d'une déduction au titre de l'amortissement de sa souscription (dispositif « Borloo »). Pour l'année 2017, cette déduction ne concerne plus que les associés qui ont souscrit en décembre 2008 et durant le premier semestre 2009.

Pour les premiers associés ayant acheté des parts, en octobre 2007, la déduction d'impôt s'est achevée en octobre 2016. Pour les derniers associés ayant acheté des parts, en juin 2009, la déduction d'impôt s'achèvera en juin 2018.

• MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Dans ces conditions, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et d'attendre la fin de la liquidation.

Concernant le vote des résolutions, si vous ne votez pas directement, deux options s'offrent à vous :

- Vous pouvez donner procuration à la Société de gestion en cochant la case : « je donne procuration au Président de l'Assemblée générale »

Ou

- Vous pouvez donner procuration à un associé – ce que recommande le Conseil de surveillance – en cochant la case : « je donne procuration à..... » et indiquer le nom d'un associé présent à l'Assemblée générale.

À ce sujet, nous vous informons que Patrick KONTZ, Président du Conseil de surveillance, sera présent à l'assemblée.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Le Conseil de surveillance lors de sa dernière réunion a pris connaissance du rapport de la Société de gestion et des résolutions présentées.

Après en avoir débattu, le conseil vous recommande de voter favorablement à toutes les résolutions.

Pour le Conseil de surveillance
Patrick KONTZ
Président du Conseil de surveillance

ASSEMBLEE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 5 JUIN 2018

Mesdames, Messieurs,

Vous êtes réunis en Assemblée générale à l'effet de statuer sur l'ordre du jour extraordinaire suivant :

- Modification de l'article 17.2 des statuts relatif aux commissions perçues par la Société de gestion.

Le terme statutaire d'OPPORTUNITÉ HABITAT est fixé au 20 août 2020. Sans attendre ce terme, les premières ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans pourront être réalisées en 2018 (18 logements potentiellement concernés). À l'effet de mener à bien cette mission, il vous est demandé de bien vouloir octroyer à la Société de gestion AEW Ciloger une commission sur la cession des actifs immobiliers égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession d'actif immobilier constatée par acte authentique.

Cette commission, qui trouvera à s'appliquer à compter de la présente Assemblée générale, est d'ores et déjà prévue pour le liquidateur, tant sur le principe que sur le taux, dans les statuts de notre SCPI.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Le Conseil de surveillance a décidé d'émettre un avis favorable sur les résolutions proposées. Nous sommes à votre disposition pour vous apporter toute information complémentaire.

Pour le Conseil de surveillance

Patrick KONTZ

Président du Conseil de surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

À l'Assemblée générale de la SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Opportunité Habitat relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport. 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.

FONDEMENT DE L'OPINION

• **RÉFÉRENTIEL D'AUDIT** : Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

• **INDÉPENDANCE** : Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Changements de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels concernant la première application, à partir du 1^{er} janvier 2017, des dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les

appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note de l'annexe « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles », les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Cette valeur actuelle est arrêtée par la Société de gestion sur la base notamment d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier, des actifs immobiliers détenus directement. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

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 dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2018
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017
Aux Actionnaires - SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT - 22 rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

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.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Aux termes de l'article 17 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la Société de gestion les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 8 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;
Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2017.
- Une commission de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine.
Au titre de l'exercice 2017 cette commission s'élève à 67 722 €.
- Rémunération de gérance sur produits financiers
Au titre de l'exercice 2017 cette commission s'élève à 0 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2018
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 5 JUIN 2018

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

1. Lecture :
 - du rapport de la Société de gestion
 - du rapport du Conseil de surveillance
 - des rapports du Commissaire aux comptes
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus à donner à la Société de Gestion
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable
5. Présentation de la valeur de réalisation
6. Présentation de la valeur de reconstitution
7. Affectation du résultat
8. Indemnisation annuelle du Conseil de surveillance
9. Pouvoirs en vue des formalités légales

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

10. Modification de l'article 17.2 des statuts relatif aux commissions perçues par la Société de gestion

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2017 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la Société de gestion AEW Ciloger.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 11 990 602,64 €, soit 543,05 € pour une part.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 12 547 877,64 €, soit 568,29 € pour une part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 14 842 785,00 €, soit 672,23 € pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 247 362,62 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 28 950,06 €, forme un revenu distribuable de 276 312,68 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 264 960,00 €,
- au report à nouveau, une somme de 11 352,68 €.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale décide de fixer l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance, à compter de l'exercice 2018, à la somme de 5 000 €, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance.

HUITIÈME RÉOLUTION

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.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale décide d'ajouter à l'article 17.2 des statuts « Commissions de la Société de gestion » le paragraphe suivant qui porte sur la rémunération de la Société de gestion en cas de cession hors période de liquidation :

2. Commissions de la Société de gestion :

.../...

La Société de gestion aura droit, à raison des cessions d'actifs intervenant avant l'ouverture de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

.../...

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs à la Société de gestion aux fins de mettre à jour la note d'information de la SCPI.

OPPORTUNITÉ HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 11 040 000 €
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 septembre 2007.



Société de gestion de portefeuille
Société Par Actions Simplifiées au capital de 828 510 € Agrément AMF n°GP07 000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris

contact-associes@eu.aew.com

Tél. : 01 78 40 53 00

www.aewciloger.com

Signatory of:

