



OpportunitéHabitat



SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE
« BORLOO »

RAPPORT ANNUEL

2014



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 : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS

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

Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Directoire

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL

Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT

Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Alain BROCHARD

Vice-président : Monsieur Daniel ROY

Membres du Conseil :

Monsieur François BOISSEAU

Monsieur Didier ORENS

Madame Elisabeth SABBAAH

BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),

représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT

CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT

GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Julien CARMONA

SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

SCPI OPPOTUNITÉ HABITAT ■

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Patrick KONTZ

Vice-président : Monsieur Eric FREUDENREICH

Membres du Conseil :

Monsieur Pierre ANTRAYGUES

Monsieur Philippe SAILLARD

Madame Catherine de BOISANGER

LA BANQUE POSTALE,

Monsieur Didier DEGRAEVE

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

FONCIER EXPERTISE

Sommaire ■

RAPPORT DE GESTION

Éditorial

page 1

Chiffres clés

page 3

Le patrimoine immobilier

page 3

Les résultats et la distribution

page 7

Le marché des parts

page 8

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

page 15

ORGANISATION DU DISPOSITIF
DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE
DE CILOGER

page 16

RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 17

RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels

page 18

Le rapport spécial

page 19

LES RÉOLUTIONS

page 20



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 2014.

- Des taux d'emprunts à leur plus bas historique caractérisent le marché du crédit immobilier en 2014. Ils n'ont en effet cessé de se réduire tout au long de l'année pour s'établir en moyenne à 2,35% sur 15 ans en décembre. Pour autant, même si cela redonne du pouvoir d'achat aux emprunteurs, la production de crédits s'est réduite sur l'année de près de 4% et de près de 7% en nombre.

Au total, selon l'INSEE, en matière de logements anciens, les prix ont en moyenne reculé de 2,2% en 2014. Si la baisse des prix se poursuit en Ile-de-France à un rythme régulier (- 2% en 2014), elle s'accroît en province (- 2,3% en un an).

Le point important à noter est que la fracture s'accroît entre d'une part la région parisienne et les grandes agglomérations les plus dynamiques, où les prix baissent moins en moyenne, et d'autre part les villes moyennes ou périphériques de province.

Dans des environnements économique, bancaire et de politique publique qui n'évolueront guère, la baisse des prix devrait se poursuivre à un rythme semblable en 2015. Corolaire, les transactions se contractent de 2,4% (700 000 contre 717 000 en 2013), et ce plus particulièrement pour les appartements, touchés par les nouvelles contraintes de la loi ALUR imposées aux ventes en copropriété.

Afin d'aider le secteur, le gouvernement a annoncé à l'automne un plan de relance basé principalement sur quatre axes : l'amélioration du prêt à taux zéro (PTZ) en allongeant la période de différé de remboursement du prêt, l'aménagement du dispositif fiscal Duflot, rebaptisé Pinel, le développement du logement intermédiaire, et la simplification des normes de construction.

Il était cependant en fin d'année encore un peu tôt pour percevoir les effets de ces mesures. Et ce plus particulièrement pour ce qui concerne l'abandon de la mise en place d'un encadrement des loyers, qui devrait être limité à titre expérimental à Paris.

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 locatif reste quant à lui globalement affaibli par la montée du chômage et les incertitudes liées à l'environnement économique. Localement, le niveau moyen des loyers s'en ressent, avec de très fortes disparités selon les régions. La baisse est ainsi perceptible dans un tiers des villes de plus de 100 000 habitants. Et dans un quart de ces villes, même si les loyers progressent, c'est en deçà du niveau de l'inflation.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dites loi ALUR, a été adoptée en mars 2014. Si quelques dispositions sont entrées en vigueur, plus d'une centaine de décrets étaient encore attendus en fin d'année pour appliquer le texte. C'est notamment le cas pour les modèles type de contrat de location et d'état des lieux ou des mesures concernant la copropriété.

Les deux mesures emblématiques ont été en revanche largement amoindries. L'encadrement des loyers ne s'appliquera finalement qu'à Paris et peut-être aussi à Lille, de surcroît à titre expérimental. Et la Garantie Universelle des Loyers (GUL), dispositif d'assurance contre les loyers impayés, a été supprimée au profit d'une caution solidaire de l'Etat pour les jeunes salariés et les situations précaires.

Parmi les principales dispositions d'ores et déjà applicables, il faut relever le délai de préavis réduit à un mois en zone tendue (Paris et 27 agglomérations), et le plafonnement des honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires. Toutefois, la plupart des agents immobiliers ayant maintenu leurs anciens taux pour la quote-part des honoraires à charge du propriétaire, ces nouvelles dispositions ne devraient pas engendrer d'augmentations substantielles d'honoraires à la charge de votre SCPI.

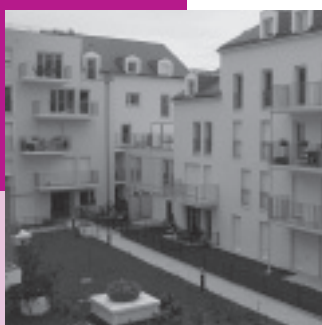




ÉDITORIAL ■

- L'année 2014 a marqué un record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 3,43 milliards d'euros, la collecte brute des SCPI bondit de 15% par rapport à 2013, principalement grâce aux SCPI d'immobilier d'entreprise. Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à près de 200 millions d'euros (+10%) grâce aux SCPI Duflot, de Déficit foncier ou Malraux. Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 10% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 32,92 milliards d'euros. Pour mémoire, cette capitalisation était de 11,5 milliards d'euros il y a 10 ans.
- Concernant OPPORTUNITÉ HABITAT :
 - Le patrimoine de votre SCPI, mutualisé géographiquement sur 4 sites en Ile-de-France et 1 en province, a très bien résisté à la tendance observée au niveau national. Les expertises de la fin de l'année 2014 font globalement ressortir une valorisation de 12,5 millions d'euros, identique à l'année précédente, et supérieure de 4% au prix de revient des immeubles. Depuis 2010, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 5,8%.
 - 7 congés ont été réceptionnés sur l'exercice. Parallèlement, au regard des environnements économique et locatif qui affaiblissent la demande, 11 relocations ont été finalisées. Ont notamment été reloués deux logements sur le programme de Carrières-sous-Poissy (78) vacants depuis plusieurs mois.
- A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 96,65%, en très nette progression par rapport au dernier trimestre 2013 (88,55%). Un seul appartement est vacant, contre 5 en début d'année.
- En dépit d'une baisse sensible du taux de rotation des locataires (de 28% à 18%), les difficultés du marché locatif ont entraîné une diminution du résultat de 7%. Le revenu distribué au titre de 2014 a été ajusté en conséquence, et s'élève à 14,20 euros par part, en diminution de 5% par rapport à 2013. A la clôture de l'exercice, le report à nouveau représente encore une réserve proche de 2 mois de distribution courante.
- Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus versés. Pour l'année 2014, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale du dispositif « Borloo » qui est de 34,20 euros par part.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



CHIFFRES CLÉS ■ AU 31 DÉCEMBRE 2014

- Date de création : **1^{er} août 2007**
- Terme statutaire : **20 août 2020**
- Valeur de réalisation : **12 555 101 €**
soit 568,62 € par part
- Revenu brut par part : **14,20 €**
- Nombre d'associés : **287**
- Nombre de parts : **22 080**
- Patrimoine : **40 logements**
- Date de location
du dernier appartement : **25 septembre 2010**

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	12 027 826	544,74
Valeur vénale / expertise	12 500 000	566,12
Valeur de réalisation	12 555 101	568,62
Valeur de reconstitution	14 820 682	671,23

LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

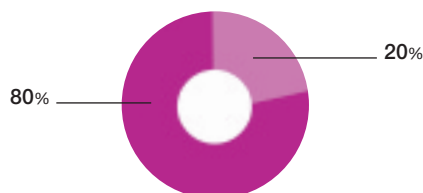
Répartition géographique du patrimoine

Le patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT, est réparti en valeur vénale à 80% en région parisienne et à 20% en province.

Les logements situés en région parisienne sont en zone A du dispositif Borloo ; ceux en province sont en zone B1 du même dispositif.

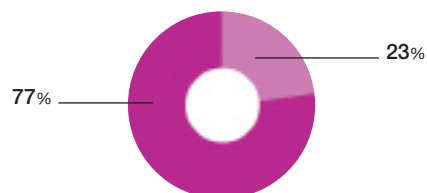
Il totalise 3 151 m², localisés à 77% en région parisienne et 23% en province.

en % de la valeur vénale

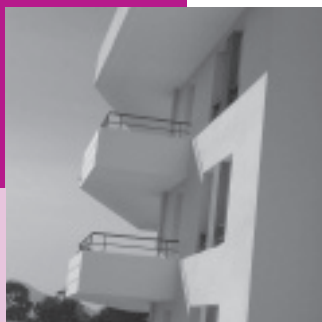


● Ile-de-France hors Paris Zone A dispositif « Borloo »	9 940 000 €
● Province Zone B1 dispositif « Borloo »	2 560 000 €
TOTAL	12 500 000 €

en m²



● Ile-de-France hors Paris Zone A dispositif « Borloo »	2 433
● Province Zone B1 dispositif « Borloo »	718
TOTAL	3 151



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2013	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	13 248 000	-	13 248 000
+ Plus ou moins-values sur cessions 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

Valeurs significatives du patrimoine

La Société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale du 9 juin 2011, 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)	12 500 000		
En euros		Valeur comptable	Valeur de réalisation
- Valeur nette comptable des immeubles	11 972 725		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	55 101		55 101
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits			12 500 000
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			13 342 795
- Commission de souscription théorique			1 422 785
TOTAL GLOBAL	12 027 826	12 555 101	14 820 682
NOMBRE DE PARTS	22 080	22 080	22 080
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	544,74	568,62	671,23

La valeur de reconstitution à 671,23 euros est supérieure de 12% au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 600,00 euros.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2014

	Prix de revient au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation hors droits 2014/2013 en %
Ile-de-France (hors Paris)	9 464 125	9 940 000	5,03	10 606 155	9 880 000	0,61
Province	2 508 600	2 560 000	2,05	2 736 640	2 620 000	- 2,29
TOTAUX	11 972 725	12 500 000	4,40	13 342 795	12 500 000	0,00

Le patrimoine a très bien résisté à la consolidation observée au niveau national. Les expertises font ainsi ressortir une valorisation hors droits à 12 500 000 euros, identique à 2013.

Depuis la fin de l'année 2010, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, la progression de la valorisation hors droits est de 5,8%.

Au 31 décembre 2014, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 4% et 11% à leur prix de revient.

La gestion immobilière

En 2014 le montant des loyers facturés a diminué de 1,5%. Toutefois, le taux de rotation des locataires, en diminution sensible par rapport à 2013, s'établit à 18%. Si 7 congés ont ainsi été réceptionnés durant l'année 2014, 11 logements ont été reloués. Au 31 décembre, un seul appartement est vacant.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué en septembre 2010. Au terme statutaire de la SCPI, en août 2020, les logements qui composent le patrimoine seront vendus graduellement, à l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.

Selon les chiffres de l'Observatoire Clameur, les loyers des nouveaux baux signés en 2014 ont progressé en moyenne d'1%, soit une progression légèrement supérieure à l'inflation (0,5%).

Les propriétaires bailleurs sont toujours confrontés à une demande locative affaiblie par la montée du chômage et les incertitudes liées à l'environnement économique.

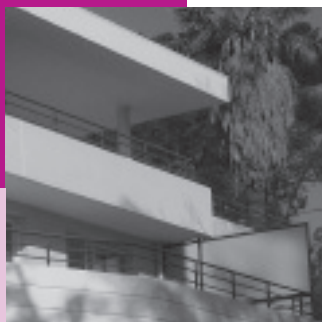
Localement, le niveau moyen des loyers s'en ressent, avec de très fortes disparités selon les régions. Ainsi, une baisse des loyers est perceptible dans un petit tiers des villes de plus de 100 000 habitants, et dans 23% de ces villes, même si les loyers progressent, leur niveau demeure en deçà du niveau de l'inflation.

Sur une plus longue période, tous types de biens confondus, la progression des loyers moyens sur les dix dernières années est de 7,5%, à comparer à une inflation qui progresse de près du double (14,6%). Les loyers sur dix ans sont en recul de 7,1% en euros constant.

Toujours selon Clameur, outre une stagnation des loyers, voire une baisse, la durée de vacance entre deux locataires a tendance en moyenne à s'allonger. Alors que les exigences des candidats locataires se révèlent toujours plus importantes au fil des années, près de huit semaines sont désormais nécessaires en moyenne à un propriétaire pour conclure avec un nouvel occupant. Ce qui équivaldrait à une perte de l'ordre de 4% des loyers perçus. Les propriétaires dont le bien se retrouve sur le marché locatif, sont donc obligés de limiter leurs prétentions et d'accepter de baisser le loyer si le locataire leur semble sérieux. Mais cela n'est généralement pas suffisant. Ils doivent également faire des efforts en engageant des travaux, notamment d'amélioration énergétique, d'équipement des cuisines ou de rafraîchissement des logements.

Le taux de « mobilité résidentielle », soit la proportion de logements remis en location, s'établit à 27% pour 2014. Toutefois, ce taux s'est accru depuis l'été 2014 pour atteindre 28,9% à la fin de l'année. Cet indicateur, qui se rapproche du niveau auquel le marché est jugé fluide (30%), pourrait être le signe d'un regain de dynamisme pour 2015 dans un environnement d'ajustements des loyers.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dites loi ALUR, a été adoptée en mars 2014. A la clôture de l'exercice, si quelques dispositions sont entrées en vigueur, plus d'une centaine de décrets étaient encore attendus pour appliquer le texte.

Parmi les principales dispositions d'ores et déjà applicables susceptibles d'avoir un impact sensible sur la gestion locative de votre SCPI, il faut relever le délai de préavis réduit à un mois dans les zones tendues (Paris et 27 agglomérations) et dans une liste de cas qui a été allongée, ainsi que l'encadrement des loyers à la relocation dans ces mêmes zones tendues. A contrario, le plafonnement des honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires ne devrait pas engendrer d'augmentations substantielles d'honoraires à la charge de votre SCPI.

Dans cette conjoncture, les valeurs de relocation du patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT sont restées globalement relativement stables, avec toutefois des baisses sur certains logements dans des marchés où la majorité des loyers proposés sont très incisifs.

Le taux de rotation des locataires d'OPPORTUNITÉ HABITAT à 18% est en forte diminution par rapport à 2013 (28%) et 2012 (40%). Toutefois, dans un contexte de demande locative affaiblie, la durée moyenne de vacance constatée entre deux locataires augmente à près de sept mois contre quatre en 2013.

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

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

Le taux d'occupation financier du quatrième trimestre s'établit à 96,65%. Il est en forte progression par rapport à la fin de l'année précédente (88,55%), notamment grâce aux actions commerciales opérées sur le site de Carrières-sous-Poissy (78) qui ont permis de relouer 2 appartements vacants pendant près de six mois. Calculé sur l'ensemble de l'année 2014, ce taux s'établit à 92,4%.

Parallèlement, le taux d'occupation physique s'établit à 97,95% contre 87,44% au 31 décembre 2013.

Le taux d'encaissement des loyers de l'exercice évolue favorablement à 99,47% contre 98,94% l'exercice précédent.

Pour ce qui concerne les congés, 7 ont été réceptionnés sur l'exercice 2014, dont 5 sur le site du Perreux-sur-Marne (94). Aucun congé n'a été réceptionné sur les programmes de Carrières-sous-Poissy (78) et Clamart (92). Parallèlement, 11 relocations ont été finalisées. Mais l'activité a été moins soutenue durant le second semestre, avec des demandes locatives moins nombreuses que par le passé, voire quasi inexistantes sur certains secteurs, qui ont pesé sur les délais de vacances locatives.

Outre la révision de certaines valeurs locatives pour une meilleure attractivité, les mandats de recherche de locataires ont été ouverts à d'autres agents immobiliers. Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont en effet effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par CILOGER.

Au 31 décembre 2014, le nombre d'appartements loués est de 39 sur 40, soit 98% du nombre de logements, contre 35 en début d'année. Le seul logement vacant que compte le patrimoine est localisé sur le programme de Marseille (13).

Les loyers facturés sur l'exercice 2014 s'établissent à 523 923 euros en recul de 1,5% par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2013 pour 12 704 euros, se réduit au 31 décembre 2014 en valeur nette de 4 956 euros pour atteindre 7 748 euros.

Dans ce montant, 3 dossiers locatifs sont provisionnés à 100% à hauteur de 2 465 euros.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CILOGER étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter 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 2014, 25 baux en cours, représentant 59% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 10 331 euros, soit 1,97% des loyers facturés. Un seul impayé locatif a été déclaré durant l'année, pour 4 784 euros, en cours de traitement à la clôture de l'exercice.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

Le résultat s'établit à 313 044 euros, soit 14,18 euros par part, en contraction de 7%. En conséquence, un revenu brut de 14,20 euros, en diminution de 5%, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2014. Le report à nouveau, légèrement sollicité, représente près de deux mois de distribution courante.

Le résultat de l'exercice s'établit à 313 044 euros, en contraction de 7,3% par rapport à l'exercice précédent.

En conséquence, pour l'exercice 2014, le revenu brut trimestriel distribué par part a été abaissé à 3,45 euros contre 3,60 euros auparavant.

Cependant, compte tenu du résultat de l'année, le revenu distribué au titre du 4^{ème} trimestre a été majoré d'une distribution supplémentaire de 0,40 euro par part.

Au total, le revenu distribué en 2014, s'élève à 14,20 euros en diminution de 5,3% par rapport à l'exercice 2013. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 14,18 euros. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,02 euro par part (0,14% du montant distribué).

Au 31 décembre 2014, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 48 576 euros, soit 2,20 euros par part. Il représente encore une réserve proche de 2 mois de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2013, est de 2,20%.

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 2014, la déduction fiscale du dispositif « Borloo » est de 34,20 euros par part pour chaque associé.

L'évolution du prix de la part

En euros

	Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Taux de distribution sur prix de souscription en % (4)	Report à nouveau cumulé par part
2010	-	10,80	-	-	1,80%	1,64
2011	-	16,20	-	-	2,70%	2,49
2012	-	15,60	-	-	2,60%	1,94
2013	-	15,00	-	-	2,50%	2,22
2014	-	14,20	-	-	2,37%	2,20

(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 pondérés 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.
En 2008, la distribution versée ne porte que sur le quatrième trimestre.

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



LE MARCHÉ DES 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 31/12/2010	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2011	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2012	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2013	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2014	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000

L'évolution du capital

Date de création : 1^{er} août 2007 - Capital initial : 760 000 euros - Nominal de la part : 500,00 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 acquéreur au 31/12 (1)
2010	11 040 000	-	22 080	286	-	-
2011	11 040 000	-	22 080	287	-	-
2012	11 040 000	-	22 080	288	-	-
2013	11 040 000	-	22 080	287	-	-
2014	11 040 000	-	22 080	287	-	-

(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. Depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2014, le stock de parts en attente de vente est nul.

Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré durant l'exercice.

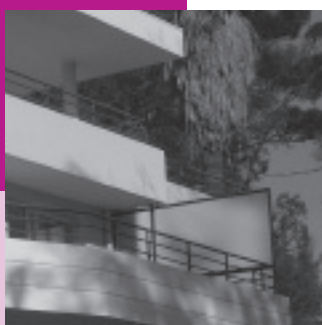
La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2014 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à une succession.

L'évolution des conditions de cessions

En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2010	0	0,00%	0	113
2011	0	0,00%	0	85
2012	0	0,00%	0	0
2013	0	0,00%	66	87
2014	0	0,00%	0	88

(1) Nombre de parts en attente de confrontation au 31 décembre



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2014

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	11 972 725	12 500 000	11 972 725	12 500 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
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	-	-	-	-
TOTAL I	11 972 725	12 500 000	11 972 725	12 500 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	3 344	3 344	3 344	3 344
Créances				
Locataires et créances rattachées	16 008	16 008	32 297	32 297
Autres créances	320 886	320 886	405 474	405 474
Provisions pour dépréciation des créances	- 7 748	- 7 748	- 12 704	- 12 704
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	211 191	211 191	210 041	210 041
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 45 527	- 45 527	- 42 813	- 42 813
Dettes d'exploitation	- 443 052	- 443 052	- 540 045	- 540 045
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	55 101	55 101	55 593	55 593
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	12 027 826		12 028 318	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		12 555 101		12 555 593



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2014

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
Capital				
Capital souscrit	11 040 000	-	-	11 040 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	2 208 000	-	-	2 208 000
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 1 268 750	-	-	- 1 268 750
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	42 726	6 342	-	49 068
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	313 044	313 044
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 313 536	- 313 536
Résultat de l'exercice précédent	337 542	- 337 542	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 331 200	331 200	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	12 028 318	-	- 492	12 027 826

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2015



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2014

Produits

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		608 652		595 592
Produits de l'activité immobilière	582 620		591 980	
- Loyers	523 923		532 093	
- Charges facturées	58 697		59 887	
Produits des activités annexes	26 032		3 611	
Autres produits d'exploitation		8 440		1 176
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	8 440		1 176	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	-		-	
Produits financiers		447		560
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS	-	617 538	-	597 328
Résultat de l'exercice (Perte)	-		-	
TOTAL GÉNÉRAL	-	617 538	-	597 328

Charges

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		204 162		147 502
- Charges ayant leur contrepartie en produits	58 697		59 887	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	42 049		8 097	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	103 416		79 518	
Charges d'exploitation		100 332		112 283
- Rémunération de la société de gestion	71 571		70 624	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	22 777		30 688	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	3 484		8 472	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Rémunération des conseils de surveillance	2 500		2 500	
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		304 494		259 786
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		313 044		337 542
TOTAL GÉNÉRAL		617 538		597 328



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 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.

La valeur vénale estimée figure par immeuble dans le tableau « Inventaire détaillé du patrimoine immobilier » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

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

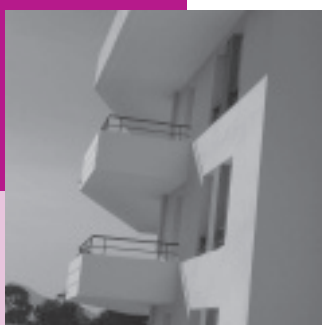
Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 960 euros sur l'exercice.

Engagements hors bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 21 748 euros.

Variation de l'actif immobilisé

En euros

	Cumul brut au 31/12/2013	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2014
	11 764 725	-	-	-	11 764 725
- Agencements et installations	208 000	-	-	-	208 000
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	11 972 725	-	-	-	11 972 725



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Récapitulatif des placements immobiliers

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	11 972 725	12 500 000	11 972 725	12 500 000
TOTAL	11 972 725	12 500 000	11 972 725	12 500 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	11 972 725	12 500 000	11 972 725	12 500 000

Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

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 au terme statutaire.

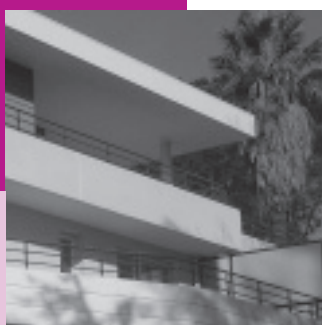
L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Adresses

	Localisation et Zoneage Borloo (1)	Type (2)	Surface habitable	Nombre de logements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013
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	14/12/2009	3 809 115	-	3 809 115	3 809 115
TOTAL			3 151	40		11 764 725	208 000	11 972 725	11 972 725

(1) IDF : Ile-de-France hors Paris - PR : Province - A - B1 : Zone Borloo

(2) Ap : Appartements - M : Maisons



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	3 344	3 344
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	16 008	32 297
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	319 236	398 608
- Autres créances	1 650	6 866
TOTAL GÉNÉRAL	340 238	441 115

Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
Dettes		
- Dettes financières	45 527	42 813
- Dettes fournisseurs	207 983	226 252
- Dettes sur immobilisations	11 972	11 972
- Autres dettes d'exploitation	140 802	216 270
- Dettes aux associés	82 295	85 551
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	488 579	582 858

Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2013	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2014
- Dépréciation des créances	12 704	3 484	8 440	-	7 748
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes non récupérables	46 099	44 975
- Solde de charges de redditions (1)	608	9 034
- Charges sur locaux vacants	5 301	4 862
- Travaux de remise en état	42 049	8 097
- Charges non récupérables (2)	51 409	20 647
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	145 465	87 615

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 26 032 euros pour l'année 2014.

(2) A compter de l'exercice 2014 le poste intègre les Honoraires de commercialisation pour 14 768 euros et l'Assurance Garantie locative pour 10 331 euros.

Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes diverses	10 918	10 684
- Charges immobilières refacturables	47 157	49 044
- Autres charges refacturables	621	160
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	58 697	59 887

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2014	2013
- Honoraires Commissaires aux comptes	12 964	11 592
- Honoraires Experts immobiliers	3 177	1 780
- Honoraires de commercialisation	-	3 885
- Assurance garantie locative	-	9 481
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	5 136	2 450
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	22 777	30 688



LES AUTRES INFORMATIONS ■

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

En euros

	2010		2011		2012		2013		2014	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
- Recettes locatives brutes	17,87	100,00%	23,61	100,00%	24,63	99,99%	24,26	99,90%	24,91	99,92%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,03	0,10%	0,02	0,08%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	17,87	100,00%	23,61	100,00%	24,63	100,00%	24,29	100,00%	24,93	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	2,33	13,02%	3,15	13,34%	3,25	13,20%	3,20	13,17%	3,24	13,00%
- Autres frais de gestion	2,58	14,46%	1,48	6,25%	2,11	8,55%	1,50	6,19%	1,14	4,59%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,09	0,53%	0,11	0,48%	0,46	1,86%	0,37	1,51%	1,90	7,64%
- Charges locatives non récupérées	1,85	10,36%	1,77	7,49%	3,58	14,55%	3,60	14,83%	4,68	18,79%
Sous-total charges externes	6,86	38,36%	6,51	27,56%	9,40	38,16%	8,67	35,70%	10,97	44,02%
- Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres provisions nettes	- 0,23	- 1,31%	0,05	0,20%	0,18	0,73%	0,33	1,36%	- 0,22	- 0,90%
Sous-total charges internes	- 0,23	- 1,31%	0,05	0,20%	0,18	0,73%	0,33	1,36%	- 0,22	- 0,90%
TOTAL DES CHARGES	6,62	37,05%	6,56	27,76%	9,58	38,88%	9,00	37,06%	10,75	43,12%
RÉSULTAT	11,25	62,95%	17,05	72,24%	15,05	61,12%	15,29	62,94%	14,18	56,88%
- Variation report à nouveau	0,45	2,53%	0,85	3,58%	- 0,55	- 2,25%	0,29	1,18%	- 0,02	- 0,09%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	10,80	60,42%	16,20	68,61%	15,60	63,33%	15,00	61,76%	14,20	56,96%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	10,80	60,42%	16,20	68,61%	15,60	63,33%	15,00	61,76%	14,20	56,96%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER ■

La gérance de la SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société 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, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de 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 (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et 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 globale 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 ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de 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)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel.

Votre conseil s'est réuni à 2 reprises au cours de l'année 2014 pour suivre la vie de notre société.

A cet effet, il a été informé de tout ce qui touchait à la gestion locative et financière de la SCPI.

Les chiffres significatifs de la SCPI sont :

- valeur de réalisation par part du patrimoine : 568,62 euros contre 568,64 euros fin 2013 ;
- résultat par part : 14,18 euros contre 15,29 euros en 2013 ;
- distribution : 14,20 euros contre 15,00 euros en 2013 ;
- report à nouveau : 2,20 euros contre 2,22 euros fin 2013 ;
- taux moyen d'occupation financier annuel : 92,40% contre 92,80% en 2013 ;
- taux d'occupation financier au 31 décembre 2014 : 96,65% contre 88,55% fin 2013 ;
- les contentieux : provision totale de 7 748 euros comparée à 12 704 euros fin 2013 ;
- taux de rotation des locataires : 18% à comparer à 28% en 2013.

Marché des parts

Aucune part n'a été échangée au cours de l'année 2014 sur le marché secondaire.

En cas de vente de vos parts, celle-ci se feraient vraisemblablement à un prix fortement décoté par rapport au prix d'achat, le nouvel acquéreur ne bénéficiant pas de l'avantage fiscal.

Points particuliers

La location des actifs à Carrières-sous-Poissy et Marseille s'avère difficile. La durée de vacance pour ces biens sont longues et des efforts de prix de location doivent être consentis. Ces deux investissements n'ont pas été des plus judicieux.

D'une manière générale, les loyers lors de nouvelles locations doivent être revus à la baisse.

La loi ALUR du 24 mars 2014 sur le plafonnement des honoraires devait être appliquée à partir du 15 septembre 2014. Il conviendra d'attendre l'application de cette loi sur une année complète pour en mesurer les conséquences sur une éventuelle augmentation des charges payées par les propriétaires.

La SCPI créée en août 2007 a vu son dernier appartement loué le 25 septembre 2010.

Il en résulte que les porteurs de parts doivent conserver leurs parts jusqu'au 25 septembre 2019. En cas de vente de celles-ci, hors situations spécifiques, l'avantage fiscal serait remis en cause.

Nous recommandons aux associés de garder leurs parts, sauf impératif majeur, jusqu'à la fin de la liquidation de la SCPI.

Votre Conseil de surveillance a adopté un règlement intérieur pour déterminer le rôle et les obligations des membres du conseil. Chaque candidat, lors d'appel à candidature pour être membre du conseil, recevra ce règlement, auquel il sera tenu s'il est élu.

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 en cochant la case « je donne procuration à... » et indiquer le nom d'un associé à l'assemblée générale.

A ce sujet, nous vous informons que Patrick KONTZ, Président du Conseil de surveillance, ainsi qu'Éric FREUDENREICH Vice-président du Conseil de surveillance, seront présents à cette assemblée.

Le Conseil de surveillance, lors de sa dernière réunion a pris connaissance des résolutions qui vous sont présentées et en a débattu. Nous n'avons pas d'observation à faire et vous recommandons de voter favorablement à toutes les résolutions.

Pour le Conseil de surveillance

Patrick KONTZ
Président du Conseil de surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

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 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT, tels qu'ils sont joints 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, titres, parts et action détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 9 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - 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 et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

II - 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

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.

III - 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 le rapport annuel et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mars 2015

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

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 et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées 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 L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé et soumise aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par ailleurs, 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 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 2014.

- 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 2014 cette commission s'élève à 71 571 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mars 2015

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER



LES RÉOLUTIONS ■

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 2 juin 2015

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 2014 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

Deuxième résolution

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 résolution

L'Assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2014 à :

- valeur comptable : 12 027 826 euros, soit 544,74 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 12 555 101 euros, soit 568,62 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 14 820 682 euros, soit 671,23 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 313 044,28 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 49 068,04 euros, forme un revenu distribuable de 362 112,32 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 313 536,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 48 576,32 euros.

Cinquième résolution

Le mandat de l'expert externe en évaluation arrivant à échéance, l'Assemblée générale nomme BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert externe en évaluation chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'évaluateur immobilier est nommé pour une période de cinq exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

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.





OpportunitéHabitat

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 11 040 000 euros

Siège social :
43/47, avenue de la Grande Armée
75116 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 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social et bureaux :
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 56 88 91 92
www.ciloger.fr

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

