



OpportunitéHabitat



SCPI
DE LOGEMENTS
DE TYPE
« BORLOO »

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016

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
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Robert WILKINSON
Vice-président : Monsieur Raphaël BRAULT
Membres du Conseil :
Madame Mireille CHETIOUI
Monsieur Serge BATAILLIE

SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Patrick KONTZ
Vice-président : Monsieur Eric FREUDENREICH
Membres du Conseil :
Monsieur Pierre ANTRAYGUES
Madame Catherine de BOISANGER
Monsieur Didier DEGRAEVE
Monsieur Philippe SAILLARD
LA BANQUE POSTALE,
représentée par Monsieur Karim DRIF

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représenté par Monsieur Fabrice BRICKER
Suppléant : Monsieur Etienne BORIS

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION		ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER	
Éditorial	page 1		
Chiffres clés	page 3		page 16
Le patrimoine immobilier	page 3	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	page 17
Les résultats et la distribution	page 7		
Le marché des parts	page 8	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE		Le rapport sur les comptes annuels	page 19
Les comptes	page 9	Le rapport spécial	page 20
L'annexe aux comptes annuels	page 12	LES RÉOLUTIONS	page 21
LES AUTRES INFORMATIONS			
L'évolution par part des résultats financiers	page 15		



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 2016.

- En 2016 un volume de ventes exceptionnel dans l'ancien a permis d'atteindre un record à 845 000 logements, avec une progression annuelle de l'ordre de 8% de ménages acquéreurs.

Une nette amélioration du moral des ménages depuis l'été 2016 (+ 5 points environ) et un environnement de taux au plus bas, 1,34% en moyenne au quatrième trimestre toutes durées confondues, ont permis des achats sur des temps d'emprunts longs et pour des surfaces plus importantes (près de 20 ans et 85 mètres carrés en moyenne). La remontée des taux d'intérêts de crédits immobiliers en fin d'année, certes très modérée, n'a pas freiné les décisions d'achats mais les a plutôt accéléré par crainte d'une remontée plus accentuée.

Par ailleurs la part des primo-accédants, en constante progression depuis 2012, a représenté pour la première fois 40% des ventes.

L'évolution des prix se limite à + 1,7% par rapport à 2015 mais reste très contrastée entre des grandes villes dynamiques et des régions où une légère baisse reste durable. En Ile-de-France la hausse du prix des appartements se concentre à Paris mais impacte aussi la petite (+ 4,5%) et grande couronne (+ 4%), seule la Seine-Saint-Denis étant en baisse dans la région (- 3%).

La hausse de l'activité touche aussi le neuf, avec des réservations de logements en augmentation de 21% en 2016 après 16% en 2015, qui atteint son plus haut niveau depuis 2010 avec près de 150 000 logements.

Cette tendance est alimentée par les achats des investisseurs dans le cadre du dispositif fiscal dit « Pinel » avec 60 000 logements vendus, des taux d'emprunts extrêmement bas et donc attractifs, et le dispositif du prêt à taux zéro.

Cette hausse de l'activité, observable également sur ventes de maisons individuelles jusque-là en berne (+ 18%), s'accompagne d'une augmentation moyenne des prix de 2,5% (2,2% pour l'Ile-de-France et 1,8% pour la province). 369 500 nouveaux logements ont été mis en chantier dans l'année. Ce chiffre est toujours loin de l'objectif affiché de 500 000, mais il représente près de 10% de plus qu'en 2015, dont 72 300 en Ile-de-France.

Pour 2017, les incertitudes liées au contexte économique général, à la remontée des taux d'intérêts directeurs, aux

élections de l'année et à leurs éventuelles implications fiscales rendent difficile une évaluation précise.

Néanmoins un tout début d'année très dynamique, soutenu par des taux qui restent malgré tout bas, laisse prévoir un premier semestre positif puisque adossé à de nombreuses finalisations de transactions et envisager une année stable par rapport à 2016.

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.

- Selon l'observatoire Clameur, avec un taux de mobilité des locataires proche de 30% en 2016, l'activité du marché locatif privé s'est repliée, après une année 2015 de forte reprise (+ 12%). Toutefois, un tel taux de mobilité revient à dire que près d'un appartement sur trois aurait changé d'occupant.

Cette mobilité est alimentée par la démographie, par un meilleur moral des ménages, qui envisagent à nouveau de déménager, et par le dynamisme de l'accession à la propriété qui libère des logements à louer.

Après une année de contraction (- 1,1% en 2015), les loyers sont repartis à la hausse en 2016 (+ 1%). Cela étant, depuis 2013, la hausse des loyers de marché (+ 0,4% en moyenne) est systématiquement inférieure à l'inflation (+ 0,6% en moyenne).

- Avec une collecte nette de 5,6 Mds€ en 2016, en progression de 30% par rapport à l'année 2015, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, cette montée en puissance confirme leur attractivité remarquable et leur dynamisme.

La progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,63%, favorable par rapport aux placements à capital garanti. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 5,3 Mds€ (+ 31% par rapport à 2015). A noter que les SCPI à dominante bureaux représentent à elles seules 3,1 Mds€.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 43,5 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.





ÉDITORIAL

Il faut également souligner la même tendance pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2016, soit une hausse de 66% par rapport à 2015, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 9 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse les 50 Mds€, ce qui place la France au second rang européen, derrière l'Allemagne.

• Concernant OPPORTUNITÉ HABITAT :

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2016 font ressortir une valorisation de 12,65 M€, en légère diminution globale de 0,82% par rapport à 2015, et supérieure de 5,7% 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 7%.
- À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 90,78%, en diminution par rapport au dernier trimestre 2015 (91,81%). Cependant, calculé sur l'ensemble de l'année 2016, ce taux reste relativement stable à 93,20% contre 93,50% en 2015.

- Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est au plus haut, 11 logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT (28% des logements) ont été libérés durant l'année 2016, et 12 ont été reloués. En fin d'année, 3 logements sont à relouer, contre 4 en début d'année. Toutefois, 1 logement est provisoirement indisponible à la location suite à un sinistre en cours de résolution à la clôture de l'exercice.
- Le résultat de l'exercice s'élève à 276 666 €, en progression de l'ordre de près de 5% par rapport à 2015. En conséquence, une distribution complémentaire de 0,5 € par part a été effectuée en fin d'année, et le revenu annuel mis en distribution s'élève à 12,50 €. Le report à nouveau, très légèrement augmenté, représente 1,3 mois de distribution.
- Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2016, la déduction fiscale du dispositif « Borloo » est de 34,20 € ou 22,80 € par part à proratiser pour chaque associé en fonction de sa date de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2016

- Date de création :	1 ^{er} août 2007
- Terme statutaire :	20 août 2020
- Valeur de réalisation :	12 685 475 € soit 574,52 € par part
- Revenu brut par part :	12,50 €
- Nombre d'associés :	287
- 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

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	12 008 200	543,85
Valeur vénale / expertise	12 650 000	572,92
Valeur de réalisation	12 685 475	574,52
Valeur de reconstitution	14 939 685	676,62

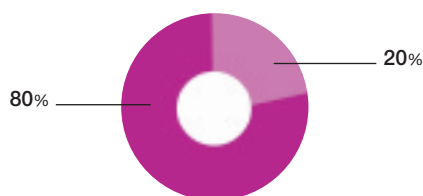
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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

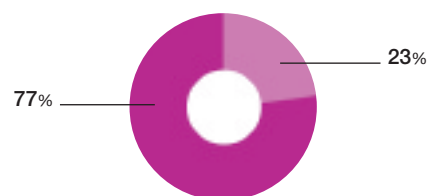


● Ile-de-France (hors Paris)
Zone A dispositif « Borloo » 10 150 000 €

● Province
Zone B1 dispositif « Borloo » 2 500 000 €

TOTAL 12 650 000 €

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 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
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

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)	12 650 000		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	11 972 725		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	35 475	35 475	35 475
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		12 650 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			13 470 000
- Commission de souscription théorique			1 434 210
TOTAL GLOBAL	12 008 200	12 685 475	14 939 685
NOMBRE DE PARTS	22 080	22 080	22 080
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	543,85	574,52	676,62

La valeur de reconstitution à 676,62 € est supérieure de 13% au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 600,00 €.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

	Prix de revient au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2016 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation hors droits 2016/2015 en %
Ile-de-France (hors Paris)	9 464 125	10 150 000	7,25	10 800 000	10 225 000	- 0,73
Province	2 508 600	2 500 000	- 0,34	2 670 000	2 530 000	- 1,19
TOTAUX	11 972 725	12 650 000	5,66	13 470 000	12 755 000	- 0,82

Au 31 décembre 2016, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 5,7% et 12,5% à leur prix de revient.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2016 font ressortir une valorisation de 12 650 000 €, en légère diminution globale de 0,82% par rapport à 2015,

imputable pour la moitié au site de Carrières-sous-Poissy.

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 7,1%.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est au plus haut, 11 congés, soit 28% des logements, ont été réceptionnés durant l'année, et 12 logements ont été reloués. En fin d'exercice, 3 appartements sont disponibles à la location, contre 4 en début d'année. Toutefois, 1 logement est provisoirement indisponible à la location suite à un sinistre en cours de traitement.

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 au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.

Selon l'observatoire Clameur, avec un taux de mobilité des locataires proche de 30% en 2016, l'activité du marché locatif privé s'est repliée, après une année 2015 de forte reprise (+ 12%). Toutefois, un tel taux de mobilité revient à dire que près d'un appartement sur trois aurait changé d'occupant.

Cette mobilité est alimentée par la démographie, par un meilleur moral des ménages, qui envisagent à nouveau de déménager, et par le dynamisme de l'accession à la propriété qui libère des logements à louer.

Après une année de contraction (- 1,1% en 2015), les loyers sont repartis à la hausse en 2016 (+ 1%).

Dans 25 villes de plus de 100 000 habitants, la hausse dépasse 1,5%, comme à Mulhouse (+ 2,7%), Nice (+ 2,3%), Rennes, Rouen, Marseille (+ 2%), Bordeaux et Besançon (+ 1,8%), Le Havre, Saint-Denis, Nancy (+ 1,7%).

A Paris, en dépit de l'encadrement des loyers, les loyers augmentent de + 1%.

Cela étant, depuis 2013, la hausse des loyers de marché (+ 0,4% en moyenne) est systématiquement inférieure à l'inflation (+ 0,6% en moyenne).

Dans ce contexte, les professionnels commencent à s'alarmer d'une éventuelle pénurie de biens à louer.

D'après l'observatoire Clameur, il existe une sévère crise quantitative de l'offre locative, notamment à Lille et Paris, du fait de la faiblesse de la construction mais aussi de « l'encadrement des loyers », en vigueur à Paris depuis le 1^{er} août 2015 et annoncé à Lille pour début 2017.

La Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) du Grand Paris a estimé, dans un communiqué publié le 14 novembre, que 13% des mandats de gestion confiés par les propriétaires à ses adhérents s'étaient volatilisés depuis le 1^{er} août 2015 : dans 53% des cas pour cause de vente, sinon pour passage à la location touristique, type Airbnb par exemple (23%).

La plupart des adhérents ont avoué avoir vendu leur logement destiné à la location pour acheter à l'étranger ou réinvestir en petite couronne parisienne.

Pour l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV), « il est encore trop tôt pour établir que l'encadrement des loyers a un effet sur l'offre ».





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est élevé, 11 logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT (28% des logements) ont été libérés durant l'année 2016, et 12 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2016, 3 logements sont à relouer, contre 4 en début d'année.

Il faut toutefois noter qu'un appartement sur le site de Clamart est provisoirement indisponible à la location suite à un sinistre de dégât des eaux. Il devrait pouvoir être reloué, après travaux de réfection, à la fin du premier trimestre 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 CILOGER.

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 physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation financier s'établit à 90,78%, en diminution par rapport au début de l'année (91,81%). Toutefois, calculé sur l'ensemble de l'année 2016, ce taux reste relativement stable à 93,20% contre 93,50% en 2015.

Le taux d'occupation physique quant à lui passe de 88,34% à 92,75% entre le début et la fin de l'exercice.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice s'établit à 95,56% (99,03% en 2015).

Les loyers facturés sur l'exercice 2016 s'établissent à 524 588 € en légère contraction de 0,8% par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2015 pour 7 840 euros, augmente au 31 décembre 2016 de 2 547 € en valeur nette, pour atteindre 10 387 €. Dans ce montant, 15 dossiers locatifs sont provisionnés. Un dossier d'impayé locataire représente 40% de cette somme provisionnée.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, 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 2016, 19 baux en cours, représentant 44% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élevèrent à 8 523 €, soit 1,62% de l'ensemble des loyers facturés. Aucun impayé locatif n'a été déclaré sur l'exercice.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'élève à 276 666 €, en progression de l'ordre de près de 5% par rapport à 2015. En conséquence, une distribution complémentaire de 0,5 € par part a été effectuée en fin d'année, et le revenu annuel mis en distribution s'élève à 12,50 €. Le report à nouveau, très légèrement augmenté, représente 1,3 mois de distribution.

Le résultat de l'exercice s'établit à 276 666 €, en progression de 5% par rapport à l'exercice précédent. En effet, si les loyers facturés ont régressé légèrement de 0,8% (soit - 4 197 €), les travaux de remises en état ont diminué de moitié, soit un différentiel en valeur absolue de - 41 460 € par rapport à 2015 représentant 1,88 € par part.

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des trimestres de l'exercice est resté inchangé par rapport au 4^{ème} trimestre 2016, à 3,00 € par part. Par ailleurs, compte tenu du résultat de l'exercice, une distribution complémentaire de 0,50 € par part a été versée concomitamment au revenu du 4^{ème} trimestre.

Au total, le revenu distribué en 2016, s'élève à 12,50 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 12,53 €. L'augmentation du résultat a donc également permis d'augmenter très légèrement le report à nouveau.

Au 31 décembre 2016, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 28 950 €, soit 1,31 € par part. Il représente encore une réserve de 1,3 mois de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2016, est de 2,08%.

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 2016, la déduction fiscale du dispositif « Borloo » est de 34,20 € ou 22,80 € par part à proratiser pour chaque associé en fonction de sa date de souscription.

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
2012	-	15,60	-	-	2,60%	1,94
2013	-	15,00	-	-	2,50%	2,22
2014	-	14,20	-	-	2,37%	2,20
2015	-	12,90	-	-	2,15%	1,28
2016	-	12,50	501,00	2,50%	2,08%	1,31

(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 En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
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
Au 31/12/2015	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2016	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL En euros

Date de création : 1^{er} août 2007 - Capital initial : 760 000 euros - Nominal de la part : 500,00 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)
2012	11 040 000	-	22 080	288	-	-
2013	11 040 000	-	22 080	287	-	-
2014	11 040 000	-	22 080	287	-	-
2015	11 040 000	-	22 080	287	-	-
2016	11 040 000	-	22 080	288	-	501,00

(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. Les premiers échanges depuis la création de la SCPI ont eu lieu au cours de la dernière confrontation de l'année, et un premier prix d'exécution a été établi à 453,80 €.

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 ne reflète 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.

Si aucune part n'a été échangée durant les trois premières confrontations trimestrielles, la confrontation du 28 décembre 2016 a donné lieu à des transactions, pour la première fois depuis la création de la SCPI. 25 parts ont ainsi été échangées pour un montant total de 12 525 €. Le prix d'exécution fixé lors de la dernière confrontation de l'année s'établit à 453,80 € (soit un prix acheteur de 501,00 €). Il représente une décote de 13% par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2016, 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.

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
2012	0	0,00%	0	0
2013	0	0,00%	66	87
2014	0	0,00%	0	88
2015	0	0,00%	0	124
2016	25	0,11%	0	268

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	11 972 725	12 650 000	11 972 725	12 755 000
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	12 650 000	11 972 725	12 755 000
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	14 901	14 901	15 241	15 241
Autres créances	594 590	594 590	375 994	375 994
Provisions pour dépréciation des créances	- 10 387	- 10 387	- 7 840	- 7 840
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	274 324	274 324	214 002	214 002
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 43 966	- 43 966	- 43 327	- 43 327
Dettes d'exploitation	- 797 330	- 797 330	- 522 604	- 522 604
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	35 475	35 475	34 809	34 809
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	12 008 200		12 007 534	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		12 685 475		12 789 809



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
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	-	-	-	-
Ecart 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	48 576	- 20 292	-	28 284
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	276 666	276 666
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 276 000	- 276 000
Résultat de l'exercice précédent	264 540	- 264 540	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 284 832	284 832	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	12 007 534	-	666	12 008 200

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2017



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		594 654		595 849
Produits de l'activité immobilière	594 654		595 595	
- Loyers	524 588		528 785	
- Charges facturées	70 066		66 810	
Produits des activités annexes	-		255	
Autres produits d'exploitation		2 049		5 304
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	2 049		5 304	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	-		-	
Produits financiers		26		303
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		596 729		601 456
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		596 729		601 456

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		223 452		238 880
- Charges ayant leur contrepartie en produits	70 066		66 810	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	39 207		80 667	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	114 179		91 403	
Charges d'exploitation		96 611		98 036
- Rémunération de la société de gestion	71 493		71 887	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	18 000		18 253	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	4 596		5 396	
- 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	22		-	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		320 064		336 916
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		276 666		264 540
TOTAL GÉNÉRAL		596 729		601 456



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 2 094 euros sur l'exercice.

- **Engagements hors bilan** : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 256 900 euros.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2016
- Terrains et constructions	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

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	11 972 725	12 650 000	11 972 725	12 755 000
TOTAL	11 972 725	12 650 000	11 972 725	12 755 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	11 972 725	12 650 000	11 972 725	12 755 000

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

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 Zonage Borloo (1)	Type (2)	Surface m ² habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
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			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 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
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	14 901	15 241
- Créances fiscales	10 184	10 252
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	569 294	364 923
- Autres créances	15 112	820
TOTAL GÉNÉRAL	612 835	394 579

DÉTAIL DES DETTES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Dettes		
- Dettes financières	43 966	43 327
- Dettes fournisseurs	424 218	290 780
- Dettes sur immobilisations	11 972	11 972
- Autres dettes d'exploitation	227 345	153 143
- Dettes aux associés	133 227	66 709
- Dettes fiscales	567	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	841 296	565 932

VARIATION DES PROVISIONS En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2016
- Dépréciation des créances	7 840	4 596	2 027	22	10 387
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes non récupérables	50 549	47 932
- Solde de charges de redditions (1)	-	3 782
- Charges sur locaux vacants	4 338	4 776
- Travaux de remise en état	39 207	80 667
- Charges non récupérables	59 293	34 913
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	153 386	172 070

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est néant pour l'année 2016.

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes diverses	11 291	11 061
- Charges immobilières refacturables	57 773	55 678
- Autres charges refacturables	1 002	71
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	70 066	66 810

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION En euros

	2016	2015
- Honoraires Commissaires aux comptes	11 622	11 100
- Honoraires Experts immobiliers	2 126	3 000
- Autres honoraires	-	-
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	2 751	2 653
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	18 000	18 253



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2012		2013		2014		2015		2016	
	€ 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	24,63	99,99%	24,26	99,90%	24,91	99,92%	23,96	99,94%	23,76	99,99%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,01%	0,03	0,10%	0,02	0,08%	0,01	0,06%	0,00	0,01%
- 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	24,63	100,00%	24,29	100,00%	24,93	100,00%	23,97	100,00%	23,76	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	3,25	13,20%	3,20	13,17%	3,24	13,00%	3,26	13,58%	3,24	13,63%
- Autres frais de gestion	2,11	8,55%	1,50	6,19%	1,14	4,59%	0,94	3,92%	0,93	3,91%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,46	1,86%	0,37	1,51%	1,90	7,64%	3,65	15,24%	1,78	7,47%
- Charges locatives non récupérées	3,58	14,55%	3,60	14,83%	4,68	18,79%	4,14	17,27%	5,17	21,76%
Sous-total charges externes	9,40	38,16%	8,67	35,70%	10,97	44,02%	11,99	50,01%	11,11	46,78%
- 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	0,18	0,73%	0,33	1,36%	- 0,22	- 0,90%	0,00	0,02%	0,12	0,49%
Sous-total charges internes	0,18	0,73%	0,33	1,36%	- 0,22	- 0,90%	0,00	0,02%	0,12	0,49%
TOTAL DES CHARGES	9,58	38,88%	9,00	37,06%	10,75	43,12%	11,99	50,02%	11,23	47,26%
RÉSULTAT	15,05	61,12%	15,29	62,94%	14,18	56,88%	11,98	49,98%	12,53	52,74%
- Variation report à nouveau	- 0,55	- 2,25%	0,29	1,18%	- 0,02	- 0,09%	- 0,92	- 3,83%	0,03	0,13%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	15,60	63,33%	15,00	61,76%	14,20	56,96%	12,90	53,81%	12,50	52,61%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	15,60	63,33%	15,00	61,76%	14,20	56,96%	12,90	53,81%	12,50	52,61%



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 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 2016.

Votre conseil s'est réuni en mars et novembre 2016 afin de suivre l'évolution financière et locative de notre société.

La réunion du 7 mars 2017 avait pour objet de préparer cette assemblée générale.

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

Le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe s'est concrétisé.

CILOGER devient AEW CILOGER mais les équipes s'occupant de nos SCPI restent les mêmes ce qui nous satisfait.

Ce sujet sera plus explicité dans notre rapport à l'assemblée générale extraordinaire.

Les chiffres significatifs de notre SCPI sont :

	Exercice 2016	Exercice 2015
Valeur vénale (expertise) par part	572,92 €	577,67 €
Valeur de réalisation par part	574,52 €	579,25 €
Résultat par part	12,53 €	11,98 €
Distribution par part	12,50 €	12,90 €
Report à nouveau par part	1,31 €	1,28 €
Taux d'occupation financier au 31/12	90,78%	91,81%
Taux d'occupation financier moyen	93,20%	93,50%
Montant des contentieux	10 387 €	7 840 €
Montant des travaux	39 207 €	80 667 €
Taux de rotation des locataires	28%	30%

Encore soutenu par des taux d'intérêt très bas, le marché de l'immobilier résidentiel ancien a enregistré en 2016 un nombre de transactions en hausse de 8% par rapport à 2015. Si la progression est moins importante que celle observée entre 2015 et 2014 (+ 15%), le volume des ventes a toutefois atteint un record à 845 000 transactions.

Dans ce marché acheteur les prix ont gagné 1,8% en moyenne nationale sur l'ensemble de l'année.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2016 font ressortir une valorisation en légère diminution de 0,82% par rapport à l'année 2015, ce qui à ce niveau de variation est peu significatif.

Leur valeur vénale (ou de revente) est ainsi globalement supérieure de 5,7% à leur prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

Même si cela est un bon indicateur, à l'approche du terme statutaire de notre SCPI fixé en août 2020, ces estimations ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2016 est proche de 575 euros pour un prix de souscription à l'origine de 600 euros.

Toutefois, nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les acomptes distribués, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié.

Au 31 décembre 2016, le nombre d'appartements loués est de 37 sur 40, soit 93% du nombre de logements, chiffre en légère progression par rapport à la fin de l'année 2015 (90%).

Si à l'échelon national un tiers des locataires ont déménagé en cours d'année, le taux de notre SCPI se situe à 30%.

Les loyers facturés en 2016 s'établissent à 524 588 euros, en diminution de 0,8% par rapport à 2015.

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 44% des baux en cours sont couverts par une assurance GLI.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors de la confrontation du mois de décembre, les premiers échanges de parts ont eu lieu sur le marché secondaire. Ils se sont dénoués sur la base d'un prix de vente de 453,80 euros, éloigné de la valeur de réalisation de notre SCPI (574,52 euros). Ce phénomène de décote n'est pas inhabituel sur les marchés secondaires des SCPI fiscales car l'acheteur ne bénéficie pas de l'avantage fiscal attaché à la part.

Quoi qu'il en soit, le conseil recommande aux associés de garder leurs parts – sauf impératif majeur – jusqu'à la fin de la liquidation de la SCPI.

En tout état de cause, les associés pour éviter un redressement fiscal doivent garder leurs parts jusqu'au 25 septembre 2019 date à laquelle le dernier appartement loué du patrimoine l'aura été pendant 9 ans.

Le Conseil de surveillance a donné un avis favorable concernant le gel des appartements qui se libèrent et ont 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.

Cela implique, bien entendu, une baisse progressive des loyers à percevoir dans les années à venir.

Cette baisse de loyers sera compensée, dans la mesure du possible, par quelques acomptes sur les plus-values réalisées. Les acomptes sur liquidation seront possibles à compter du 25 septembre 2019.

Enfin, lors de l'assemblée générale annuelle, vous devrez pour la deuxième fois renouveler en totalité le Conseil de surveillance de votre SCPI. Un appel à candidatures a donc été réalisé par la société de gestion dans le bulletin trimestriel du premier trimestre 2017.

Seront élus au Conseil de surveillance les huit associés candidats qui obtiendront le plus grand nombre de voix.

A noter qu'en conformité avec l'évolution du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée du mandat des membres de votre conseil a été diminuée à 3 ans, contre 6 ans auparavant.

Nous attirons votre attention sur le fait que lors du vote relatif à la nomination du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance. Il n'est donc pas possible, pour cette décision, de donner pouvoir.

Pour terminer, au terme de ces 6 années de Conseil de surveillance, nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée.

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.

A 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 reconvoque 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



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société 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 BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant désigné par l'assemblée générale du 2 juin 2015. 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, les estimations significatives retenues et 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 de nos 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 11 mai 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER



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 CIOLOGER

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 2016.
- 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 2016 cette commission s'élève à 71 483 €.
- une rémunération de gérance sur produits financiers.
Au titre de l'exercice 2016 cette commission s'élève à 10 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 11 mai 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2017

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 2016 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 2016 à :

- valeur comptable : 12 008 200 euros, soit 543,85 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 12 685 475 euros, soit 574,52 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 14 939 685 euros, soit 676,62 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 276 665,70 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 28 284,36 euros, forme un revenu distribuable de 304 950,06 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 276 000,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 28 950,06 euros.

Cinquième résolution

Le mandat des 7 membres du Conseil de surveillance venant à expiration, l'assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les 7 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions légales, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Associés faisant acte de candidature :

- La BANQUE POSTALE, Société Anonyme représentée par Monsieur Karim DRIF, propriétaire de 752 parts, 34 rue de la Fédération - 75015 Paris, membre sortant ;
- Madame Catherine de BOISANGER, propriétaire d'1 part, demeurant à Paris (7^{ème}), né en 1943, membre sortant ;
- Monsieur Christian BOUTHIE, propriétaire de 2 parts, demeurant à Gourdon (46), né en 1948, vétérinaire praticien à la retraite, membre, Président ou Vice-président de plusieurs Conseils de SCPI ;
- Monsieur Jean-Luc BRONSART : propriétaire de 11 parts, demeurant à Saint-Brévin-les-Pins (44), né en 1955, investisseur immobilier et bailleur privé, membre et Président de plusieurs Conseils de Surveillance de SCPI ;
- Monsieur Thierry DELEUZE : propriétaire de 10 parts, demeurant à Paris (15^{ème}), né en 1966, responsable de l'information financière chez EDF, puis directeur de l'investissement chez EDEV et actuellement directeur d'investissement FDEN chez BPI France Investissement, membre de plusieurs Conseils de SCPI ;
- Monsieur Eric FREUDENREICH, propriétaire d'1 part, demeurant à Neuilly-sur-Seine (92), né en 1971, cadre financier dans un groupe du SBF 120, membre du Conseil de plusieurs SCPI, Vice-président sortant du conseil de surveillance ;
- Monsieur Patrick KONTZ, propriétaire de 2 parts, demeurant à Biscarosse (40), né en 1955, gendarme à la retraite, Président sortant du conseil de surveillance.

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 78 40 53 00
www.ciloger.fr

Signatory of:

