

RAPPORT ANNUEL 2018

OPPORTUNITÉ HABITAT

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « BORLOO »





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
Siège social : 22, rue du Docteur
Lancereaux - 75008 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du
24 juin 2014 au titre de la directive
2011/61/UE dite « AIFM »

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Patrick KONTZ

Vice-président :

Monsieur Thierry DELEUZE

Membres du Conseil :

Madame Catherine de BOISANGER

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Éric FREUDENREICH

LA BANQUE POSTALE, représentée
par Monsieur Karim DRIF

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

PricewaterhouseCoopers Audit, représenté
par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

Suppléant :

Monsieur Étienne BORIS

EXPERT EXTERNE

EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE
VALUATION France

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	4
RAPPORT DE GESTION	
Chiffres clés au 31 décembre 2018	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Non application des dispositions issues de la transposition de la « Directive AIFM »	21
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	
Le rapport de l'Assemblée générale ordinaire	23
Le rapport de l'Assemblée générale extraordinaire	25
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	26
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	27
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2019	
Ordre du jour	29
Les résolutions	29



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 2018.

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4^e trimestre 2018 (1,4 % en moyenne sur 20 ans) n'ont pas empêché un ralentissement des transactions au cours de cette période. La dégradation du moral des ménages, conséquence directe des incertitudes économiques, politiques et sociales des dernières semaines de l'année a impacté négativement la demande de crédit immobilier.

Toutefois, 2018 a généré 970 000 ventes, contre 968 000 en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, les prix de l'immobilier résidentiel ont encore augmenté en moyenne en France de 3,2 %, avec une évolution plus marquée en Île-de-France (4 %) qu'en province. Ces chiffres positifs ne doivent pas faire oublier la persistance des disparités entre Paris, la région parisienne et le reste de la France, et la réalité de marchés plus difficiles en régions voire sur certains marchés franciliens. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

Le résidentiel représente un choix de diversification d'actifs pour les investisseurs ayant une logique

long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques.

Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif, en dépit d'une hausse notable durant toute l'année 2018, n'a toujours pas retrouvé son rythme de la première moitié des années 2000. Toutefois, symbole d'une reprise du marché, le taux de mobilité résidentielle a de nouveau atteint, courant 2018, un point haut à 30,2 %, proche des pics de 2003 (31,1 %) et 2015 (30,8 %). Cela peut être un indicateur que les efforts entrepris pour favoriser la relance de l'accession à la propriété et de l'investissement locatif privé ont commencé à porter leurs fruits.

La progression des loyers de marché en 2018, estimée à +1,4 %, est restée inférieure à l'inflation. En moyenne, depuis 2007 les loyers de marché n'ont progressé que de 1 % par an, contre +1,2 % pour l'inflation. Entre 1998 et 2010, l'augmentation était de 5 % en moyenne chaque année.

Par ailleurs, les baisses de loyers entre 2 locataires ne cessent de se poursuivre, et pas seulement sur des localisations concernées par l'encadrement des loyers : -0,3 % en 2018, soit -0,6 % en moyenne depuis 2014.

Rien que pour l'année écoulée cela aura eu comme conséquence une perte de pouvoir d'achat estimée à 2,5 % pour les investisseurs.

Ainsi, si l'on observe les 20 premières villes les plus peuplées de l'hexagone, les loyers se sont contractés ou ont augmenté moins vite que l'inflation dans 70 % d'entre elles depuis 2013.

À noter que depuis 2013, les loyers des logements de 2 pièces et moins (56 % du parc) n'ont pas augmenté plus rapidement que ceux des 3 et 4 pièces (de l'ordre de +0,5 % par an).

2019 devrait être marquée par l'application de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN).

Ce dispositif aura des conséquences en matière de mobilité des locataires par l'intermédiaire de mesures telles que notamment l'instauration d'un encadrement des loyers optionnel mis en œuvre par le préfet, ou la création d'un bail mobilité meublé sur une durée de 1 à 10 mois.

Parallèlement, cette loi devrait également influencer sur l'offre de logements en simplifiant les règles d'urbanisme en vue d'accélérer les procédures de constructions.

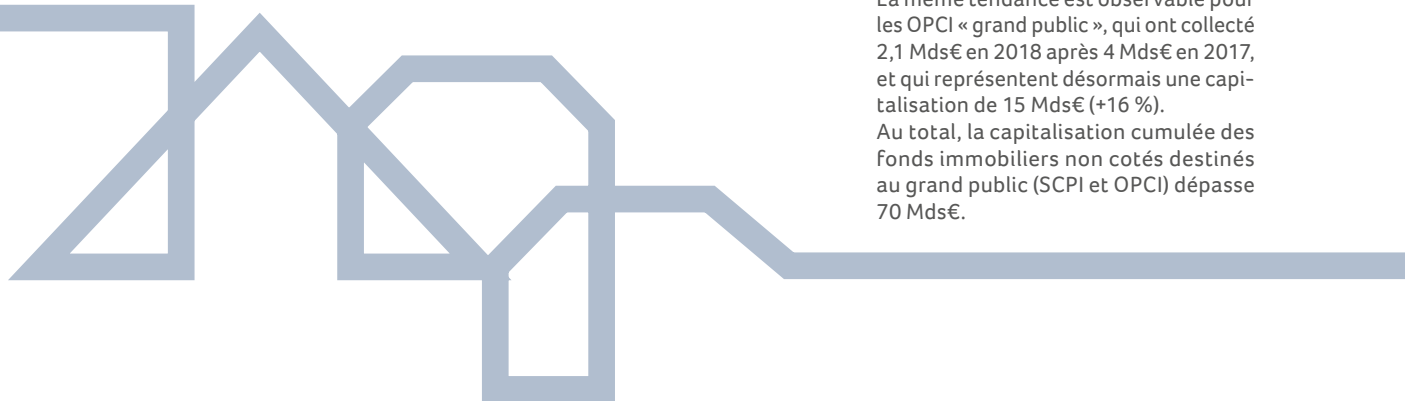
Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contractée de 20 % en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW Ciloger, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominant encore largement la collecte (53% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21 %), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16 %), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5 %). Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (-34 % par rapport à 2017).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10 % par rapport au 31 décembre 2017.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+16 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse 70 Mds€.



Concernant OPPORTUNITÉ HABITAT :

■ Les expertises du patrimoine, réalisées à la fin de l'année 2018, en bloc et en considérant les logements occupés, font ressortir une valorisation de 12 380 000 €, en diminution globale de 1,20 % par rapport à 2017, et supérieure de 3,4 % au prix de revient des immeubles.

Depuis la fin de l'année 2010, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc reste toutefois en progression de près de 5 %.

■ OPPORTUNITÉ HABITAT a initié en 2018 la cession des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est à dire logement vacant par logement vacant. 14 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

3 appartements sont négociés en fin d'exercice, en attente des signatures des promesses ou compromis de vente, pour un prix de vente global de 863 K€, supérieur de 12,6 % aux prix de revient et de 2 % à leurs expertises 2017.

■ Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier s'établit à 66,01 %, en diminution par rapport au début de l'année (85,55 %). Calculé sur l'ensemble de l'année 2018, ce taux passe à 70,30 % contre 90,20 % en 2017. Ces taux doivent être relativisés en phase de vente du patrimoine car ils sont impactés par les logements laissés volontairement vacants.

■ Le résultat de l'exercice s'élève à 272 963 €, en progression de 10 % par rapport à 2017. La baisse des loyers facturés, induite par les logements laissés volontairement libres pour la vente du patrimoine, a été plus que compensée par une diminution des charges immobilières, et notamment par des redevances de charges positives sur les années antérieures.

Le revenu annuel brut mis en distribution s'élève à 12 €, inchangé par rapport à 2017.

Le report à nouveau (réserves) a été augmenté de 0,36 € par part,

et il représente 0,88 € par part en fin d'exercice.

■ Pour l'année 2018, la déduction fiscale du dispositif «Borloo» ne concerne plus que les associés qui ont souscrit entre janvier et juin 2009 : elle est de 22,80 € par part à proratiser pour chaque associé en fonction de sa date de souscription.

Vous devez conserver vos parts pendant au moins 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 25 septembre 2019, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Enfin, dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire, il vous est proposé de décider la dissolution anticipée de votre société.

Le terme statutaire d'OPPORTUNITÉ HABITAT est fixé au 20 août 2020.

Nous vous proposons, en accord avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur la mise en liquidation anticipée de votre SCPI, à la date de la présente Assemblée, et de fixer les modalités de cette liquidation.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 30 des statuts, nous vous proposons de confier la liquidation d'OPPORTUNITÉ HABITAT à sa Société de gestion AEW Ciloger et de lui attribuer les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci.

À l'effet de mener à bien sa mission, il vous est demandé de bien vouloir octroyer à la société AEW Ciloger les rémunérations suivantes qui trouveront à s'appliquer à compter de la présente Assemblée générale, et qui constituent une continuité des barèmes de frais de gestion et autres tels que prévus dans les statuts et déjà appliqués.

La Société de gestion-liquidateur sera rémunérée moyennant 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 de la SCPI ;

■ de cession de parts :

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier un forfait de 80 € hors taxes, soit 95,68 € taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2008, sur la variation au cours des 12 derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation). Au 1^{er} janvier 2019, le montant indexé depuis l'origine du forfait est de 112 € ;
- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

■ de cession des actifs immobiliers égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession d'actif immobilier constatée par acte authentique.

Par ailleurs, AEW Ciloger vous propose de maintenir votre Conseil de surveillance actuellement en fonction durant la période de liquidation. Il est donc proposé, de confirmer les mandats en cours des membres du Conseil de surveillance afin qu'ils puissent continuer leur mission de contrôle.

La modification en conséquence de l'article 18 des statuts relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance est donc soumise à votre approbation.

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

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué
d'AEW Ciloger

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

DATE DE CRÉATION

1^{er} août 2007

NOMBRE DE PARTS

22 080

TERME STATUTAIRE

20 août 2020

PATRIMOINE

40 logements

VALEUR DE RÉALISATION

12 405 881 €

(soit 561,86 € par part)

DATE DE LOCATION

DU DERNIER APPARTEMENT

25 septembre 2010

REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART

12 €

FIN DE L'ENGAGEMENT

DE CONSERVATION DES PARTS

25 septembre 2019

NOMBRE D'ASSOCIÉS

290

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2018/2017
VALEUR COMPTABLE		
11 998 606 €	543,42 €	0,07 %
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE		
12 380 000 €	560,69 €	-1,20 %
VALEUR DE RÉALISATION		
12 405 881 €	561,86 €	-1,13 %
VALEUR DE RECONSTITUTION		
14 663 585 €	664,11 €	-1,21 %



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

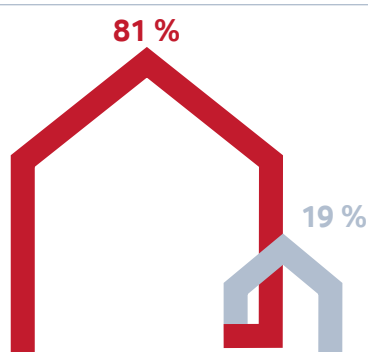
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

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

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

Le patrimoine est composé de 40 logements localisés sur 5 sites.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

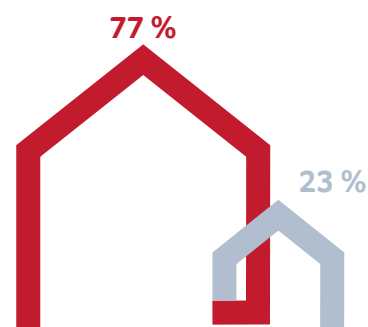


ÎLE-DE-FRANCE HORS PARIS
ZONE A DISPOSITIF « BORLOO »
9 970 000 €

PROVINCE
ZONE B1 DISPOSITIF « BORLOO »
2 410 000 €

TOTAL 12 380 000 €

EN M²



ÎLE-DE-FRANCE HORS PARIS
ZONE A DISPOSITIF « BORLOO »
2 433 m²

PROVINCE
ZONE B1 DISPOSITIF « BORLOO »
718 m²

TOTAL 3 151 M²

LES CESSIONS DU PATRIMOINE

OPPORTUNITÉ HABITAT a initié en 2018 la cession des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est à dire logement vacant par logement vacant. 14 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. 3 appartements sont négociés en fin d'exercice, en attente des signatures des promesses, pour un prix de vente global de 863 K€, supérieur de 12,6 % aux prix de revient et de 2 % à leurs expertises 2017.

Les logements qui composent le patrimoine peuvent être mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de 9 ans applicable.

Durant l'exercice, AEW Ciloger a préparé activement la mise en vente du patrimoine cessible de la SCPI, notamment en réunissant les éléments nécessaires pour réaliser les ventes (métrages, diagnostics, ...) alors que de nouvelles obligations ont vu le jour

depuis l'acquisition des logements. AEW Ciloger a validé les grilles de vente des logements cessibles. Elles pourront faire l'objet d'un réajustement au moment de la mise en vente pour tenir compte de l'évolution du marché.

Des prestataires ont été mandatés par AEW Ciloger, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente du patrimoine « au fil de l'eau » (vente des logements vacants).

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impactera toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2018, les 14 logements vacants que compte la SCPI (35 % du nombre de logements) sont concernés

par cette stratégie. Ils sont localisés sur les sites de Marseille (2 logements), Clamart (3), Carrières-sous-Poissy (6), Le Pré-Saint-Gervais (2) et Le Perreux-sur-Marne (1).

Sur ces 14 logements, 3 sont négociés en fin d'exercice, en attente des signatures des promesses, pour un prix de vente global de 863 K€, supérieur de 12,6 % aux prix de revient et de 2 % à leurs expertises 2017.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 25 septembre 2010. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 25 septembre 2019.

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

L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2017	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
FONDS COLLECTÉS	13 248 000 €	-	13 248 000 €
+ PLUS OU MOINS VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-1 267 569 €	-	-1 267 569 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	-11 972 725 €	-	-11 972 725 €
- TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-	-	-
- DIVERS ①	-1 181 €	-	-1 181 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	6 525 €	-	6 525 €

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

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

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- la **valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- la **valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait OPPORTUNITÉ HABITAT de la vente de la totalité des actifs ;
- la **valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

**COÛT HISTORIQUE
DES TERRAINS ET
DES CONSTRUCTIONS
LOCATIVES**
11 972 725 €

**VALEUR COMPTABLE
NETTE**
11 972 725 €

**VALEUR ACTUELLE
(VALEUR VÉNALE
HORS DROITS)**
12 380 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	11 972 725 €		
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	25 881 €	25 881 €	25 881 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		12 380 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			13 230 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			1 407 704 €
TOTAL GLOBAL	11 998 606 €	12 405 881 €	14 663 585 €
NOMBRE DE PARTS	22 080	22 080	22 080
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	543,42 €	561,86 €	664,11 €

La valeur de reconstitution à 664,11 € est supérieure de 10,7 % au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 600 €.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	ÉCART EXPERTISE/ PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION HORS DROITS 2018/2017
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	9 464 125 €	9 970 000 €	5,35 %	10 660 000 €	10 120 000 €	-1,48 %
PROVINCE	2 508 600 €	2 410 000 €	-3,93 %	2 570 000 €	2 410 000 €	0 %
TOTAUX	11 972 725 €	12 380 000 €	3,40 %	13 230 000 €	12 530 000 €	-1,20 %

Les expertises du patrimoine, réalisées à la fin de l'année 2018, en bloc et en considérant les logements occupés, font ressortir une valorisation de 12 380 000 €, en diminution globale de 1,20 % par rapport à 2017. Cette contraction est imputable au site de Carrières-sous-Poissy, où les

référentiels de vente au m² sont en baisse. Sans cet actif, l'évolution serait légèrement positive à hauteur de 0,2 %.

Depuis la fin de l'année 2010, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles

hors droits et en bloc reste toutefois en progression de près de 5 %.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 3,4 % et 11 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2018, 11 logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT ont été libérés et 3 ont été reloués. 14 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. De fait, les loyers facturés sur l'exercice 2018 s'établissent à 419 387 € en contraction de 18 % par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 16 % à la moyenne sur 5 ans (2014 à 2018).

Les logements qui composent le patrimoine peuvent être mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de 9 ans applicable.

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales,

résulte d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Au 31 décembre 2018, les 14 logements vacants que compte la SCPI (35 % du nombre de logements) sont concernés par cette stratégie. Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes est estimé à 193 K€ en rythme annuel.

Au cours de l'exercice 2018, 11 logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT (28 % des logements) ont été libérés, et 3 ont été reloués.

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 exclusion d'immeubles.

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

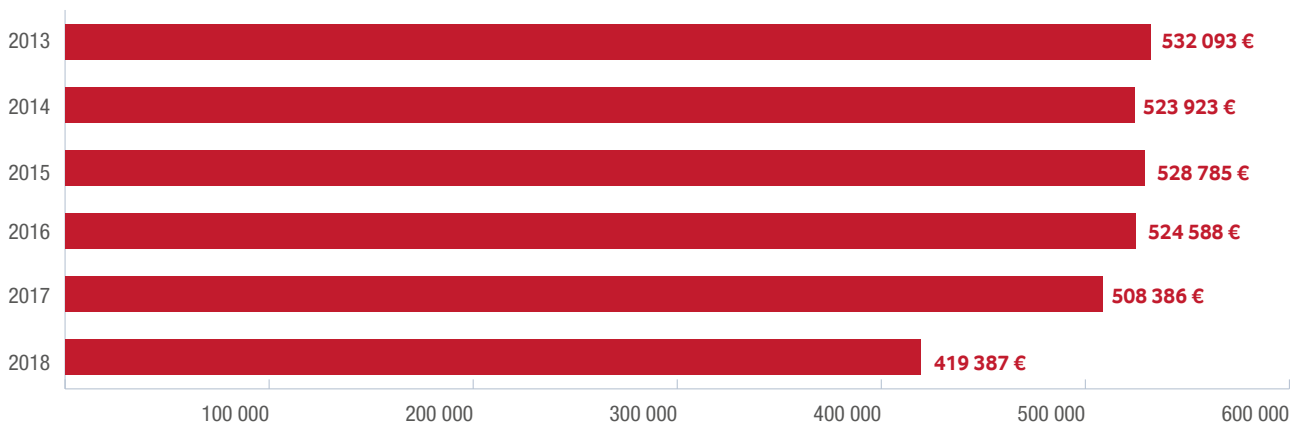
Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier s'établit à 66,01 %, en diminution par rapport au début de l'année (85,55 %) car impacté par les logements laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2018, ce taux s'établit à 70,30 % contre 90,20 % en 2017.

Pour la même raison, le taux d'occupation physique diminue entre le début et la fin de l'exercice, passant de 84,89 % à 64,42 %.

Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de vente du patrimoine.

Les loyers facturés sur l'exercice 2018 s'établissent à 419 387 € en contraction de 18 % par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 16 % à la moyenne sur 5 ans (2014 à 2018).

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure satisfaisant à 94,93 %. À ce sujet, il convient de noter que la moitié des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

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

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la relocation et à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant global de

18 957 € (0,86 € par part), dont 8 166 € dans les lots privatifs (soit 0,37 € par part) représentant 1,94 % des loyers facturés.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2017 pour 24 591 €, augmente au 31 décembre 2018 de 4 286 € en valeur nette, pour atteindre 28 877 €. Dans ce montant, 18 dossiers locatifs (locataires présents et partis) sont provisionnés.

Quatre locataires (présents ou partis) font l'objet de procédures contentieuses pour une créance globale de 21 706 €, provisionnée intégralement en créances douteuses.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger opte pour chaque

nouveau dossier de locataire, sauf cas exceptionnels, au dispositif d'assurance « Garantie des loyers impayés ». Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2018, 13 baux en cours, représentant 36 % du potentiel locatif de l'année, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 6 592 €, soit 1,57 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Aucun dossier d'impayé n'a été déclaré durant l'exercice.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'élève à 272 963 €, en progression de 10 % par rapport à 2017. La baisse des loyers facturés, induite par les logements laissés volontairement libres pour la vente du patrimoine, a été plus que compensée par une diminution des charges immobilières, et notamment par des redevances de charges positives sur les années antérieures. Le revenu annuel brut mis en distribution s'élève à 12 €, inchangé par rapport à 2017. Le report à nouveau (réserves) a été augmenté de 0,36 € par part, et il représente 0,88 € par part en fin d'exercice.

Le résultat de l'exercice s'établit à 272 963 €, en forte augmentation de 10 % (+26 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent. La contraction des loyers facturés de 18 % (-89 K€), imputable aux logements laissés volontairement vacants pour les céder, a été compensée par une diminution des charges d'entretien

(-28 K€) et par des redevances de charges ponctuelles sur les années antérieures (64 K€).

Les revenus financiers sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs.

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des trimestres de l'exercice est resté inchangé par rapport au 4^e trimestre 2017, à 3 € par part.

Au total, le revenu distribué en 2018, s'élève à 12 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 12,36 €. L'augmentation du résultat a donc également permis d'augmenter le report à nouveau de 0,36 € par part.

Au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 19 356 €, soit 0,88 € par part. Il représente une réserve de 0,9 mois de distribution

courante qui sera distribuée lors de la liquidation.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2018, est de 2 %.

Cette mesure de la performance, satisfaisante pour une SCPI de type fiscal, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale et les caractéristiques constitutives d'OPPORTUNITÉ HABITAT ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2018, la déduction fiscale du dispositif « Borloo » ne concerne plus que les associés qui ont souscrit entre janvier et juin 2009 : elle est de 22,80 € par part à proratiser pour chaque associé en fonction de sa date de souscription.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
PRIX ACQUÉREUR AU 1^{ER} JANVIER	-	-	-	501 €	-
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	14,20 €	12,90 €	12,50 €	12 €	12 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	-	-	501 €	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	-	-	0,02 %	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	2,37 %	2,15 %	2,08 %	2 %	2 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	2,20 €	1,28 €	1,31 €	0,51 €	0,88 €

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 acquise au cours des échanges successifs

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

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



LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société Fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	22 080	22 080	22 080	22 080	22 080
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	13 248 000 €	13 248 000 €	13 248 000 €	13 248 000 €	13 248 000 €

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

	2014	2015	2016	2017	2018
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	22 080	22 080	22 080	22 080	22 080
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	287	287	288	290	290
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ①	-	-	501 €	-	-

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

Le capital est réparti entre 290 associés, composés à hauteur de 93,1 % de personnes physiques et de 6,9 % de

personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 3,4 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés

fondateurs, est de 42 600 € (71 parts) au prix de souscription initial.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

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

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

sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution, s'il y en a un, ne reflète généralement pas la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal (« Borloo ») consenti au premier acquéreur.

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

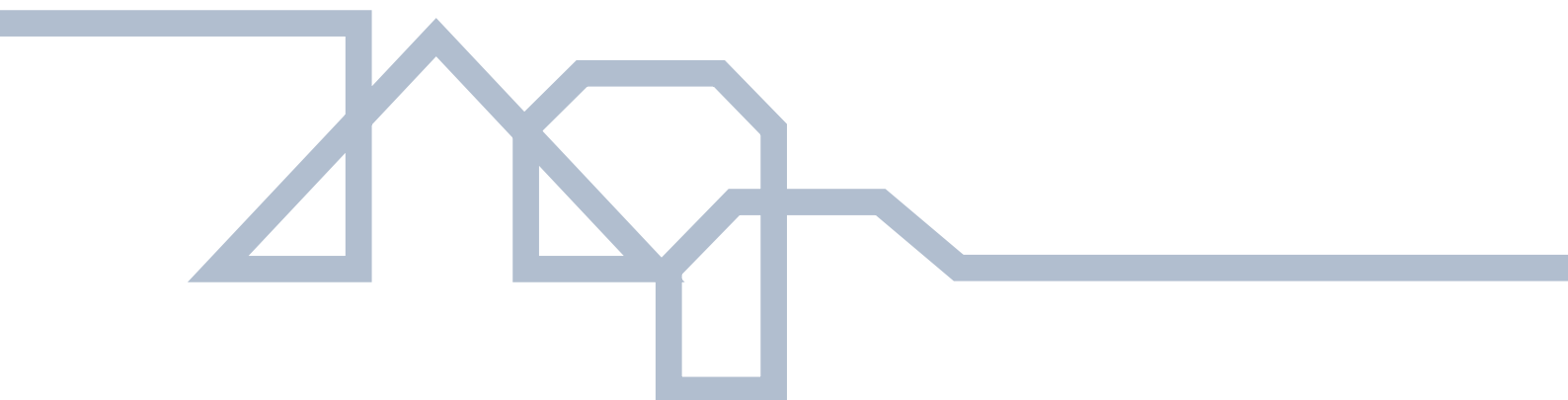
Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de vente.

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

	2014	2015	2016	2017	2018
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	0	0	25	0	0
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1^{ER} JANVIER	-	-	0,11 %	-	-
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ①	0	0	0	0	0
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, HT	88 €	124 €	268 €	92 €	0

① Nombre de parts en attente de confrontation au 31 décembre



LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2018	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	11 972 725 €	12 380 000 €	11 972 725 €	12 530 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	11 972 725 €	12 380 000 €	11 972 725 €	12 530 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	9 559 €	9 559 €	6 249 €	6 249 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	51 674 €	51 674 €	35 845 €	35 845 €
AUTRES CRÉANCES	430 942 €	430 942 €	607 883 €	607 883 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-28 877 €	-28 877 €	-24 591 €	-24 591 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	112 564 €	112 564 €	187 902 €	187 902 €
TOTAL III	575 862 €	575 862 €	813 287 €	813 287 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-32 355 €	-32 355 €	-41 893 €	-41 893 €
DETTES D'EXPLOITATION	-272 725 €	-272 725 €	-449 850 €	-449 850 €
DETTES DIVERSES	-244 901 €	-244 901 €	-303 666 €	-303 666 €
TOTAL IV	-549 982 €	-549 982 €	-795 409 €	-795 409 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	11 998 606 €		11 990 603 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①		12 405 881 €		12 547 878 €

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

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2017	AFFECTATION RÉSULTAT 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2018
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	11 040 000 €		0 €	11 040 000 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	2 208 000 €		0 €	2 208 000 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENT SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-1 268 750 €		0 €	-1 268 750 €
ÉCART DE RÉÉVALUATION				
ÉCART DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUE RÉALISÉE SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES				
	0 €		0 €	0 €
REPORT À NOUVEAU				
	28 950 €	-17 597 €	0 €	11 353 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION				
	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	247 363 €	-247 363 €	272 963 €	272 963 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-264 960 €	264 960 €	-264 960 €	-264 960 €
TOTAL GÉNÉRAL	11 990 603 €	0 €	8 003 €	11 998 606 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2019

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	419 387 €	508 386 €
CHARGES FACTURÉES	47 487 €	75 059 €
PRODUITS ANNEXES	64 558 €	8 265 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR UN GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	4 128 €	4 953 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	535 560 €	596 663 €

CHARGES IMMOBILIÈRES**CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-47 487 €	-75 059 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-18 957 €	-50 353 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-108 487 €	-112 853 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-8 414 €	-19 157 €

TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-183 345 €	-257 422 €
--	-------------------	-------------------

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	352 215 €	339 241 €
---	-----------	-----------

PRODUITS D'EXPLOITATION

REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	0 €	0 €

TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
--	------------	------------

CHARGES D'EXPLOITATION

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-55 429 €	-67 722 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-24 581 €	-21 657 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-5 000 €	-2 500 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €

TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-85 010 €	-91 878 €
--	------------------	------------------

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-85 010 €	-91 878 €
---	-----------	-----------

PRODUITS FINANCIERS

PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
RÉPRISES DES PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €

TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
--------------------------------------	------------	------------

CHARGES FINANCIÈRES

CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS	0 €	0 €

TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
---------------------------------------	------------	------------

RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	0 €
-------------------------------	-----	-----

PRODUITS EXCEPTIONNELS

PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 758 €	0 €
RÉPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €

TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 758 €	0 €
---	----------------	------------

CHARGES EXCEPTIONNELLES

CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €

TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
---	------------	------------

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	5 758 €	0 €
----------------------------------	---------	-----

RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	272 963 €	247 363 €
------------------------	-----------	-----------

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les autres méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les 5 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 globalement dans l'état du patrimoine et s'entend hors droits et hors frais.

INFORMATIONS DIVERSES

Provision pour gros entretien : compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

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 5 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 4 818 € sur l'exercice.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2018

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	11 972 725 €	0 €	0 €	11 972 725 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	11 972 725 €	0 €	0 €	11 972 725 €

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €			0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	6 249 €	3 310 €	0 €	9 559 €
DÉPÔTS ET CAUTIONEMENTS VERSÉS	6 249 €	3 310 €	0 €	9 559 €
TOTAL	6 249 €	3 310 €	0 €	9 559 €

Liste des immobilisations au 31 décembre 2018

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 vente du patrimoine en cours.

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

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE BORLOO ①	TYPE ②	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2018	PRIX DE REVIENT 2017
MARSEILLE (13)									
223, avenue des Caillols	PR - B1	AP	718	11	29/07/2008	2 508 600 €		2 508 600 €	2 508 600 €
CARRIERES-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 : Île-de-France hors Paris PR : province A - B1 : Zone « Borloo »

② AP : Appartements M : Maisons

ÉTAT DES CRÉANCES ET ES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CRÉANCES	31/12/2018	31/12/2017	DETTES	31/12/2018	31/12/2017
CRÉANCES LOCATAIRES	51 674 €	35 845 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	32 355 €	41 893 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	51 674 €	35 845 €	DETTES FINANCIÈRES	32 355 €	41 893 €
CRÉANCES FISCALES	10 184 €	10 184 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	11 436 €	8 434 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	413 254 €	596 791 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	7 504 €	907 €	FOURNISSEURS	261 289 €	441 415 €
AUTRES CRÉANCES	430 942 €	607 883 €	DETTES FISCALES	0 €	0 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-28 877 €	-24 591 €	DETTES D'EXPLOITATION	272 725 €	449 850 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-28 877 €	-24 591 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	175 946 €	236 970 €
TOTAL GÉNÉRAL	453 739 €	619 136 €	ASSOCIÉS	68 955 €	66 696 €
			DETTES DIVERSES	244 901 €	303 666 €
			TOTAL GÉNÉRAL	549 982 €	795 409 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

PROVISIONS	AU 31/12/2017	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSUM- MÉES	REPRISE LIÉE AU PASSAGE DE PGR EN PGE	REPRISES CONSUM- MÉES	AU 31/12/2018
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS							
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	24 591 €	0 €	8 414 €	4 128 €	0 €	0 €	28 877 €
TOTAL	24 591 €	0 €	8 414 €	4 128 €	0 €	0 €	28 877 €

VENTILATIONS DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2018

	2018	2017
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES		
IMPOTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	54 450 €	53 046 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	-	12 615 €
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	19 848 €	8 008 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	18 957 €	50 353 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	33 783 €	38 734 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	407 €	450 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	8 414 €	19 157 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	135 858 €	182 364 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	9 040 €	11 107 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	36 885 €	63 943 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	1 562 €	9 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	47 487 €	75 059 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	12 024 €	11 868 €
HONORAIRES NOTAIRES	898 €	2 126 €
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	128 €	-1 245 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	11 531 €	8 907 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	24 581 €	21 657 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	5 000 €	2 500 €
CHARGES DIVERSES	-	0 €
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	5 000 €	2 500 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	55 429 €	67 722 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	55 429 €	67 722 €

ENGAGEMENT HORS BILAN 2018

	31/12/2018	31/12/2017
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ACTIFS SOUS PROMESSES	0 €	0 €
SOMMES À VERSER SUR VEFA		
ENGAGEMENTS REÇUS		
LIGNE DE CRÉDIT NON TIRÉE	0 €	0 €
FACILITÉ DE CAISSE	0 €	0 €
SWAP		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	256 900 €	256 900 €



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2014	TOTAL DES REVENUS	2015	TOTAL DES REVENUS	2016	TOTAL DES REVENUS	2017	TOTAL DES REVENUS	2018	TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	24,91 €	99,92 %	23,96 €	99,94 %	23,76 €	99,99 %	23,40 €	100 %	21,92 €	98,82 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,02 €	0,08 %	0,01 €	0,06 %	0 €	0,01 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0,26 €	1,18 %
TOTAL	24,93 €	100 %	23,97 €	100 %	23,76 €	100 %	23,40 €	100 %	22,18 €	100 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	3,24 €	13 %	3,26 €	13,58 %	3,24 €	13,63 %	3,07 €	13,11 %	2,51 €	11,32 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	1,14 €	4,59 %	0,94 €	3,92 %	0,92 €	3,88 %	1,09 €	4,67 %	1,34 €	6,05 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	1,90 €	7,64 %	3,65 €	15,24 %	1,78 €	7,47 %	2,28 €	9,74 %	0,86 €	3,87 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	4,68 €	18,79 %	4,14 €	17,27 %	5,17 €	21,77 %	5,11 €	21,84 %	4,91 €	22,15 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	10,97 €	44,02 %	11,99 €	50,01 %	11,11 €	46,75 %	11,55 €	49,36 %	9,62 €	43,39 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	-0,22 €	-0,90 %	0 €	0,02 %	0,12 €	0,51 %	0,64 €	2,74 %	0,19 €	0,88 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-0,22 €	-0,90 %	0 €	0,02 %	0,12 €	0,51 %	0,64 €	2,74 %	0,19 €	0,88 %
TOTAL DES CHARGES	10,75 €	43,12 %	11,99 €	50,02 %	11,23 €	47,26 %	12,19 €	52,10 %	9,82 €	44,27 %
RÉSULTAT COURANT	14,18 €	56,88 %	11,98 €	49,98 %	12,53 €	52,74 %	11,21 €	47,90 %	12,36 €	55,74 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	-0,02 €	-0,09 %	-0,92 €	-3,83 %	0,03 €	0,13 %	-0,79 €	-3,38 %	0,36 €	1,64 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	14,20 €	56,96 %	12,90 €	53,81 %	12,50 €	52,61 %	12 €	51,28 %	12 €	54,11 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	14,20 €	56,96 %	12,90 €	53,81 %	12,50 €	52,61 %	12 €	51,28 %	12 €	54,11 %

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

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

Au cas présent, la SCPI OPPORTUNITE HABITAT n'est cependant pas soumise aux règles issues de la « Directive AIFM », en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013.

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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

■ **Le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'autocontrôle ou de personnes dédiées au contrôle.

■ **Le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

■ **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.



LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2019

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 pour l'année 2018.

Votre conseil s'est réuni en mars et novembre 2018, ainsi qu'en mars 2019, afin de suivre l'évolution financière et locative du patrimoine de notre société. Nous avons également examiné les conditions dans lesquelles les premières mises en ventes des logements de notre parc ont été préparées et réalisées.

La réunion du 26 mars 2019 avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

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

Les chiffres significatifs de notre SCPI sont :

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
VALEUR VÉNALE (EXPERTISE) PAR PART	560,69 €	567,48 €
VALEUR DE RÉALISATION PAR PART	561,86 €	568,29 €
RÉSULTAT PAR PART	12,36 €	11,21 €
DISTRIBUTION PAR PART	12 €	12 €
REPORT À NOUVEAU PAR PART	0,88 €	0,51 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU 31/12	66,01 %	85,55 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN	70,30 %	90,20 %
MONTANT DES CONTENTIEUX	28 877 €	24 591 €
MONTANT DES TRAVAUX	18 957 €	50 353 €
TAUX DE ROTATION DES LOCATAIRES	28 %	28 %
MONTANT DES VENTES ACTÉES	0 %	0 %

Les comparaisons d'un exercice à l'autre sont toutefois rendues très difficiles par la vente du patrimoine en cours.

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

En 2018, les premières négociations de ventes ont porté sur des logements qui ont été loués au moins 9 ans. Ces négociations ont uniquement porté sur des logements vacants. Au fur à mesure de l'avancement de la liquidation à venir, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans).

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. La Société de gestion a en effet initié, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libéraient et avaient été loués au moins 8 ans depuis l'origine. Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1^{re} location pour pouvoir les vendre. Fin 2018, 14 logements sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus.

Sur ce sujet, il nous est proposé de procéder à la liquidation anticipée de notre société, dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire, qui fait l'objet d'un rapport spécifique.

Si aucune vente n'a été concrétisée durant l'exercice, au 31 décembre 2018, 3 logements ont été négociés et sont en attente de signatures des promesses de ventes. Ils laissent augurer un prix de cession supérieur de 12,6% au prix de revient comptable. Il convient toutefois de souligner que, pour le moment, l'échantillon est trop réduit pour pouvoir en tirer des projections sur l'ensemble du patrimoine.

En fin d'année 2018, l'expertise du patrimoine (40 logements) est de 12,38 M€, supérieure de 3,4 % au prix de revient comptable.

L'expert a baissé sensiblement ses valeurs sur le site de Carrières-sous-Poissy en raison d'un marché local difficile. Nous ne pouvons ici que retranscrire ce que nous signalons régulièrement lors de nos réunions : l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle l'acheteur est prêt à nous prendre le bien et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte.

À l'heure actuelle, les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2018 est proche de 562 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 562 € est toutefois supérieur à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 600 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 58 €, soit 542 € pour acquérir des immeubles.

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

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

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Durant l'exercice, 11 appartements se sont libérés et 3 ont été reloués. Au 31 décembre, 14 appartements sont laissés volontairement vacants en prévision de leur vente future.

Le niveau des loyers facturés a donc commencé de se réduire fortement, à 419 K€ contre 508 K€ en 2017 (-18 %).

Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, s'établit toutefois à 272 963 €, en hausse de 10 % par rapport à 2017. Cette augmentation n'est que ponctuelle, et trouve son origine dans des redevances de charges positives des années antérieures.

Le dividende distribué est en conséquence resté stable à 12 € par part.

Pour l'avenir, et dès 2019, le rythme des ventes conduira à une forte diminution des dividendes. Cette diminution sera compensée par les remboursements que nous recevrons sur le produit des ventes.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des loyers impayés (GLI) couvre 13 dossiers locataires représentant 36 % du potentiel locatif de notre SCPI.

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 pour 28 877 €, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

Il convient enfin de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital d'OPPORTUNITÉ HABITAT bénéficie d'une déduction au titre de l'amortissement de sa souscription (dispositif « Borloo »). Pour l'année 2018, cette déduction ne concerne plus que les associés qui ont souscrit en décembre 2008 et en 2009. Pour les premiers associés ayant acheté des parts, en octobre 2007, la déduction d'impôt s'est achevée en octobre 2016. Pour les derniers associés ayant acheté des parts, en juin 2009, la déduction d'impôt s'est achevée en juin 2018.

MARCHÉ SECONDAIRE

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

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

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

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

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

Ou

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

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

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

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

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

Pour le Conseil de surveillance

Patrick KONTZ
Président du Conseil de surveillance

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2019

Mesdames, Messieurs,

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

1. **Décision de dissolution anticipée de la société**
2. **Nomination de la Société de gestion en qualité de liquidateur, détermination de sa mission**
3. **Détermination de la rémunération du Liquidateur et modification corrélative des articles 17 et 30 des statuts**
4. **Mandats du Conseil de surveillance et modification corrélative de l'article 18 des statuts**

Notre société, créée en 2007, atteindra en août 2020 son terme statutaire. Toutefois, notre engagement de conservation de parts expirant le 25 septembre 2019, nous pourrions bénéficier à compter de cette date d'acomptes représentatifs du produit des ventes. Pour le permettre, et afin d'éviter le coût d'une convocation d'une nouvelle Assemblée, il nous est proposé de prononcer sa liquidation anticipée à compter de la présente Assemblée.

Il nous appartient donc, conformément aux statuts, de prononcer sa liquidation (objet de la première résolution).

Il nous est proposé de nommer la Société de gestion en qualité de liquidateur et d'arrêter sa rémunération pendant toute la période de liquidation, appelée à durer quelques années.

Ainsi, les résolutions à caractère extraordinaire ci-jointes méritent quelques commentaires de notre part :

■ Résolutions 2 et 3 : il vous est proposé, conformément aux statuts d'OPPORTUNITÉ HABITAT, de confier la liquidation de notre SCPI à la société AEW Ciloger et de lui accorder, pour l'exercice de sa nouvelle mission de liquidateur, les mêmes rémunérations que celles perçues actuellement dans le cadre de ses actuelles attributions de gestion de notre SCPI.

Ceci nécessite donc une modification de l'article 17 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion et de l'article 30 relatif à la liquidation, pour tenir compte de la rémunération de la Société de gestion en période de liquidation.

■ Résolution 4 : même en période de liquidation le Conseil de surveillance continuera d'exercer ses missions et vous en rendra compte, annuellement, dans son rapport. De même, nous aurons toujours à émettre un avis sur les résolutions qui seront soumises à votre vote.

Comme vous le savez, la liquidation d'OPPORTUNITÉ HABITAT s'étalera sur plusieurs années. Aussi, nous avons demandé à AEW Ciloger, qui l'a accepté, de vous présenter une résolution visant, d'une part à voir nos mandats se poursuivre jusqu'à la clôture de la liquidation, et d'autre part de figer le nombre maximum de membres du conseil au nombre de conseillers actuels. Il convient donc de modifier en conséquence l'article 18 des statuts de notre société, objet de la quatrième résolution.

Le Conseil de surveillance a décidé d'émettre un avis favorable sur les résolutions proposées.

Nous sommes à votre disposition pour vous apporter toute information complémentaire.

Pour le Conseil de surveillance

Patrick KONTZ
Président du Conseil de surveillance



LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier OPPORTUNITÉ HABITAT

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société civile de placement immobilier OPPORTUNITÉ HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci

proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les

informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine,
le 6 mai 2019

Jean-Baptiste DESCHRYVER
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018
 À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier OPPORTUNITÉ HABITAT

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-86 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

En application de l'article R. 225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de gestion
AEW Ciloger

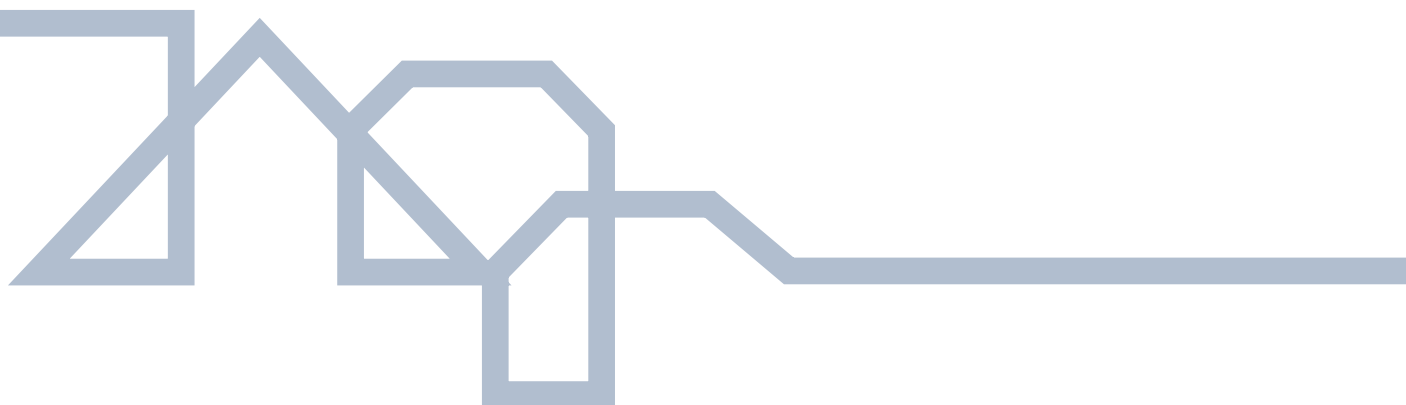
Aux termes de l'article 17 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la Société de gestion les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 8 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2018.
- 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 2018 cette commission s'élève à 55 429 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine,
le 6 mai 2019

Jean-Baptiste DESCHRYVER
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2019

ORDRES DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2018
2. Quitus à donner à la Société de gestion
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable
5. Présentation de la valeur de réalisation
6. Présentation de la valeur de reconstitution
7. Affectation du résultat
8. Renouvellement des membres du Conseil de surveillance
9. Fixation des jetons de présence
10. Pouvoirs en vue des formalités légales

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

11. Décision de dissolution anticipée de la société
12. Nomination de la Société de gestion en qualité de liquidateur et détermination de sa mission
13. Détermination de la rémunération de liquidateur et modification des articles 17 et 30 des statuts
14. Mandats des membres du Conseil de surveillance et modification de l'article 18 des statuts

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, approuve lesdits rapports ainsi que les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

TROISIÈME RÉOLUTION

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 11 998 606 €, soit 543,42 € pour une part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 12 405 881 €, soit 561,86 € pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 14 663 585 €, soit 664,11 € pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 272 963,23 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 11 352,68 €, forme un revenu distribuable de 284 315,91 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 264 960,00 €,
- au report à nouveau, une somme de 19 355,91 €.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 5), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire se tenant en 2022 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

CANDIDAT	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
----------	----------------	-----	---------

M. Bernard GOMEZ RUIZ ^(C)

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale décide de fixer l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance, à compter de l'exercice 2019, à la somme de 5 625 €, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance.

DIXIÈME RÉOLUTION

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

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide la dissolution anticipée de la société à compter de ce jour et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 30 des statuts et des articles 1844-4 à 1844-9 du Code civil.

La société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Durant cette période, la dénomination sociale, suivie de la mention « Société en liquidation », ainsi que le nom du Liquidateur devront figurer sur les actes et documents destinés aux tiers.

DOUZIÈME RÉOLUTION

À compter de la dissolution, et en application de l'article 30 des statuts, l'Assemblée générale nomme la Société de gestion en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Elle lui confère les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation dans les conditions prévues dans les statuts et en se conformant aux dispositions légales.

Elle fixe le siège de la liquidation au siège du Liquidateur.

TREIZIÈME RÉOLUTION

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée générale décide de fixer la rémunération à percevoir par le Liquidateur de la manière suivante :

- En application de l'article 30 des statuts, le Liquidateur percevra, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, une rémunération égale à 2% hors taxe du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.
- En application de l'article 17 des statuts, au titre des commissions sur la cession des parts et de la gestion de la société pendant toute la durée de la liquidation, le liquidateur sera rémunéré moyennant une commission :

- de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine ;
- de cession de parts :
 - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier un forfait de 80 € hors taxes, soit 95,68 € taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2008, sur la variation au cours des 12 derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;
 - si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Elle décide de modifier en conséquence les articles 17 § 2 « commissions de la Société de gestion » et 30 des statuts, ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 17 :
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
[...]

2. commissions de la Société de gestion
La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant 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 ;
- 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 ;

- de cession de parts :
 - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80 € hors taxes, soit 95,68 € taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2008, sur la variation au cours des 12 derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;
 - si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayant droits.

En cas de dissolution de la société, pendant toute la durée de la liquidation de la société, jusqu'à la clôture de celle-ci, la Société de gestion continue de percevoir la commission de gestion et la commission de cession de parts.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

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

« ARTICLE 30 :
LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale, au maximum, à 2 % HT du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Le liquidateur ayant la qualité de Société de gestion continuera de percevoir, pendant toute la durée de la liquidation la commission de gestion et la commission de cession de parts visées à l'article 17 ci-avant.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement. »

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale prend acte de ce que la dissolution de la société ne met pas fin aux mandats des membres du Conseil de surveillance.

Elle décide de limiter le Conseil de surveillance au nombre effectif de membres composant ledit conseil à la date de dissolution (soit 8) et que les mandats en cours des membres du Conseil de surveillance se poursuivront jusqu'à la clôture des opérations de liquidation.

Elle décide de modifier en conséquence l'article 18 des statuts § « Nomination » ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 18 :
CONSEIL DE SURVEILLANCE
[...]

Nomination

Le Conseil de surveillance est composé de **8 membres au moins, et 12 membres au plus** pris parmi les associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, la Société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.

Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Par dérogation, les mandats en cours à la date de la décision de dissolution de la société se poursuivront jusqu'à la clôture de la liquidation sans application, le cas échéant, de la limite d'âge.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de surveillance, le Conseil peut, entre deux Assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée générale ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de surveillance. Ils ne demeurent en fonction que jusqu'à la plus prochaine Assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres, dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance préalablement nommés pour 3 ans. Si le nombre de membres du Conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une Assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance préalablement nommés pour 3 ans. »

Les autres dispositions de l'article 18 demeurent inchangées.

OPPORTUNITÉ HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 11 040 000 €
499 478 428 RCS PARIS

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



Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE
dite « AIFM »

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
service-client@eu.aew.com
Tél. : 01 78 40 33 03
www.aewciloger.com

Signatory of:

