



OpportunitéHabitat

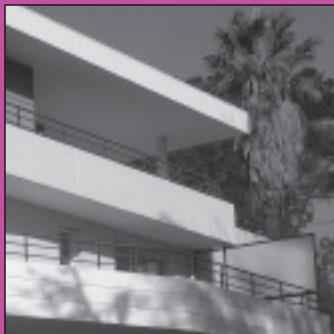


# RAPPORT ANNUEL 2010

SCPI DE LOGEMENTS  
DE TYPE « BORLOO »



CILOGER  
■



## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### ■ SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

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

#### DIRECTOIRE

**Président** : Monsieur Laurent FLÉCHET  
**Secrétaire général** : Monsieur Tristan MAHAUT  
**Directeur financier** : Monsieur Philippe SILVA

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Président** : Monsieur Alain BROCHARD  
**Vice-président** : Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD  
**Membres du Conseil** :  
Monsieur Serge BAYARD  
Madame Corinne FOSSAT  
Monsieur Jean-Pierre LEVAYER  
BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA  
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),  
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT  
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT  
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT  
SF 2, représentée par Monsieur Didier VUILLAUME

### ■ SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Président** : Monsieur Olivier MAIGNE  
**Membres du Conseil** :  
Monsieur Didier DEGRAEVE  
Monsieur Stéphane HUYGHUES-DESPOINTES  
Monsieur Patrick KONTZ  
NEXITY, représentée par Madame Catherine STEPHANOFF  
GCE Services Immobiliers, représentée par Monsieur Jean SZPYT  
LA BANQUE POSTALE, représentée par Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

#### SOMMAIRE

##### RAPPORT DE GESTION

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

##### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 8  
L'annexe aux comptes annuels page 11

##### LES AUTRES INFORMATIONS

Valeurs estimées de la société page 13  
L'évolution par part des résultats financiers page 13

##### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ CILOGER

page 14

##### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 15

##### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général page 16  
Le rapport spécial page 17

##### LES RÉOLUTIONS

page 18



## RAPPORT DE GESTION

### LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

#### Le marché immobilier résidentiel

Après des années 2008 et 2009 difficiles, durant lesquelles les climats économique et financier ont pesé sur les transactions immobilières, les prix de vente des logements anciens ont connu de nouveaux records en 2010. Ce mouvement de reprise a surtout été sensible à Paris, marché à dimension internationale très spécifique où le manque structurel d'offre par rapport à la demande a fortement poussé les prix à la hausse.

Selon la Chambre des Notaires, au 31 décembre 2010, la variation trimestrielle est de + 5,2%, et la variation annuelle de + 17,5%. Ainsi, le prix moyen des logements anciens sur Paris s'établit à cette même date à 7 330 €/m<sup>2</sup>, prix qui dépasse le point le plus haut constaté au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010 (7 030 €). Selon les notaires, l'augmentation des prix se diffuse vers la Petite couronne (+ 12,8% sur un an, soit 4 150 €/m<sup>2</sup>) et vers la Grande couronne (+ 7,3% sur un an, soit 2 970 €/m<sup>2</sup>). Cependant, toutes les régions de France n'affichent pas des chiffres comparables au marché francilien. Le prix moyen d'achat en France est de 2 580 €/m<sup>2</sup> en 2010, et l'évolution annuelle du prix des logements anciens en province est de + 8% (source : indice Notaires-INSEE). Quant au volume des ventes, en net rebond, il avoisine, selon les notaires, 720 000 transactions en 2010, en deçà toutefois des records des années 2000 à 2007 qui se situaient au-delà de 800 000. Ainsi, même à Paris, près de 36 000 logements anciens ont été vendus pendant l'année 2010, soit 20% de plus qu'en 2009, contre 38 500 en moyenne annuelle de 1999 à 2007.

Dans les prochains mois, le mode de fonctionnement du marché devrait rester dans la continuité de ce que l'on observe actuellement, soutenu par la faiblesse des taux d'intérêt (3,29% en moyenne à fin décembre 2010 pour les crédits immobiliers), et ce même si des signes de remontée des taux sont perceptibles, et un contexte psychologique favorable au logement. Cependant, la question fondamentale de la dégradation de la solvabilité des ménages pourra se poser avec plus d'acuité : comment supporter des hausses de prix successives alors que les évolutions des revenus restent modestes ?

Concernant le logement neuf, l'intérêt renouvelé en 2010 pour le dispositif « Scellier » a permis de soutenir les ventes de logements neufs : 63% des ventes réalisées sont de l'investissement locatif. La Fédération des Promoteurs Immobiliers fait ainsi état de 115 000 logements vendus en 2010, soit 6,8% de plus qu'en 2009 mais encore en-deçà des 127 000 concrétisées en 2007. Si le déséquilibre entre l'offre et la demande persiste, un redémarrage des autorisations de construire est toutefois observé. Les prix ont également été orientés à la hausse, de 6,5% en moyenne nationale, avec un contraste marqué entre la province (+ 4%) et l'Île-de-France (+ 10%).

Le marché du logement neuf reste très sensible aux fluctuations des dispositifs fiscaux et diverses aides (disparition du Pass Foncier, refonte du prêt à taux zéro, ...), et leur évolution influera sur le comportement du marché en 2011. Le coût de la construction devrait augmenter compte tenu du surcoût dû aux nouvelles normes, impactant directement les prix de vente.

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

#### CHIFFRES CLÉS au 31/12/2010

- Date de création : **1<sup>er</sup> août 2007**
- Terme statutaire : **20 août 2020**
- Valeur de réalisation : **11 852 792 euros**  
(soit 536,81 euros par part)
- Revenu brut par part : **10,80 euros**
- Nombre d'associés : **286**
- Nombre de parts : **22 080**
- Patrimoine : **40 logements**
- Date de location  
du dernier appartement : **25 septembre 2010**





## RAPPORT DE GESTION

### Le marché des SCPI et des OPCI

Dans un contexte de tensions économiques toujours présentes en 2010, l'immobilier en général et les SCPI en particulier ont été considérés par les épargnants comme des valeurs refuges.

Ainsi, les SCPI ont fait preuve d'une forte attractivité, à travers des niveaux de collectes record et un rendement moyen de 5,68% (hors SCPI fiscales), contre 6,05% en 2009, qui demeure bien supérieur aux taux des emprunts d'Etat (l'OAT 10 ans est à 3,32% à la fin 2010).

Les SCPI ont connu en 2010 une collecte nette globale sans précédent de 2,46 milliards d'euros, soit + 183% par rapport à l'année 2009 (869 millions d'euros), qui a touché toutes les catégories. Elle a été réalisée par 36 SCPI de rendement et 16 SCPI fiscales, sur un total de 138 véhicules que compte le marché.

La collecte des SCPI de rendement s'établit à 1,5 milliard d'euros, en progression de 286% par rapport à 2009, et ce de manière plus marquée pour les « classiques diversifiées » (928 millions d'euros soit + 397%) que pour les « murs de magasins » (512 millions d'euros, soit + 225%).

Quant aux SCPI fiscales, elles ont à nouveau bénéficié du fort engouement pour le dispositif Scellier. En effet, ce dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement résidentiel locatif a donné lieu à une collecte annuelle effectuée par 11 SCPI, dont quatre créées en 2010, en progression de 98% à 919,6 millions d'euros, contre 463,5 millions d'euros en 2009 première année de ce dispositif (les SCPI Scellier n'ont toutefois pleinement collecté qu'à partir du second semestre 2009).

Parallèlement, le marché secondaire a confirmé sa solidité et sa fluidité, à 417 millions d'euros échangés, soit une progression de 9% par rapport à 2009, progression qui touche principalement en valeur absolue les « classiques diversifiées » (+ 7%). De fait, le montant des parts en attente de vente est en fort recul par rapport à 2009 (- 49%) à 43 millions d'euros, et le taux de rotation annuel des parts s'élève à 1,85% de la capitalisation globale des SCPI.

Cette dernière augmente d'ailleurs de 18%, à 22,32 milliards d'euros, ce qui constitue un record historique, sous l'impulsion des nouvelles collectes et du rattrapage des prix observé sur les marchés secondaires des SCPI à capital fixe.

C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des OPCI, en s'en tenant aux produits destinés aux professionnels (OPCI dits RFA). Bien qu'il soit difficile d'avoir des données sectorielles complètes, à la fin de l'année 2010 les OPCI de ce type sont estimés à 10 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Seuls quatre OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2010. D'autres véhicules ont été agréés, et devraient être commercialisés en 2011 par le biais de réseaux de conseillers en gestion de patrimoine et de réseaux bancaires.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

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

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

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

En concertation avec le Conseil de surveillance, la société de gestion propose aux associés d'OPPORTUNITÉ HABITAT de se prononcer sur cette question dès juin 2011, en préconisant le maintien sous la forme de SCPI.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### LIVRAISONS DE L'EXERCICE

A la clôture de l'exercice 2009, tous les fonds collectés étaient intégralement investis avec un an d'avance sur le planning réglementaire (la SCPI disposait pour investir d'un délai expirant le 31 décembre 2010).

Durant le premier trimestre 2010, OPPORTUNITÉ HABITAT a pris livraison, dans de bonnes conditions, des derniers logements acquis : 10 appartements au Perreux-sur-Marne (94), le 26 février 2010, et 3 appartements au Pré-Saint-Gervais (93), le 18 mars 2010.

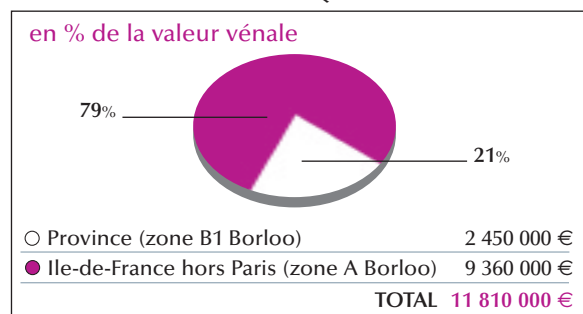
A l'issue, les 40 logements qui constituent le patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT étaient donc tous livrés, et pouvaient faire l'objet d'un bail ou d'un mandat de recherche de locataire.

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

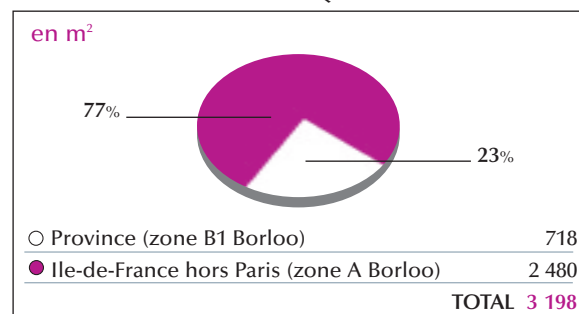
Le patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT, est réparti en valeur vénale à 79% en région parisienne et 21% en province. Les logements situés en région parisienne sont en zone A du dispositif Borloo ; ceux en province sont en zone B1 du même dispositif.

Le patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT, est composé de 40 logements localisés sur 5 sites. Les 36 appartements et 4 maisons sont composés de 20 T3, 12 T4 et 8 T5 pour une superficie globale de 3 198 m<sup>2</sup>.

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



### L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2009	Durant l'année 2010	Total au 31/12/2010
<b>Fonds collectés</b>	<b>13 248 000</b>	-	<b>13 248 000</b>
+ Plus ou moins-value sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 1 267 569	-	- 1 267 569
- Achat d'immeubles	- 11 512 098	- 460 628	- 11 972 725
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers (1)	- 1 181	-	- 1 181
<b>= SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>	<b>467 152</b>	<b>- 460 628</b>	<b>6 525</b>

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

OPPORTUNITÉ HABITAT disposait au 31 décembre 2009 d'un solde à investir de 467 152 euros. Compte tenu des derniers décaissements relatifs aux

investissements engagés, et opérés en 2010, le solde au 31 décembre 2010 est de 6 525 euros.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société Foncier Expertise, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale, 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, 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 souscription des capitaux).

A la clôture de l'exercice précédent seul le patrimoine livré (sites de Marseille, Carrières-sous-Poissy et Clamart) avait fait l'objet d'une première expertise.

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

Au 31 décembre 2010, tous les logements ont fait l'objet d'une expertise.

Le patrimoine s'inscrit dans la tendance observée au niveau national. Les expertises font globalement ressortir une valorisation à périmètre constant en progression de 2,8% par rapport à l'année précédente, proche du prix d'achat hors frais et droits des immeubles.

Les immeubles sont ainsi globalement valorisés à 11 810 000 euros, et la valeur de reconstitution par part à 630,28 euros est supérieure de 5% au prix de souscription de l'augmentation de capital qui était fixé 600 euros.

	Global	Par part
Valeur comptable	12 015 517 €	544,18 €
Valeur vénale / expertise	11 810 000 €	534,87 €
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>11 852 792 €</b>	<b>536,81 €</b>
Valeur de reconstitution	13 916 547 €	630,28 €

### L'ESTIMATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2010 En euros

Situation de l'immeuble	Localisation et Zonage Borloo (1)	Type (2)	Surface en m <sup>2</sup> habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Prix d'achat hors frais et droits à la livraison	Estimation hors droits au 31/12/2010	Estimation droits inclus au 31/12/2010
Marseille (13) 225, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	718	11	29/07/2008	2 508 600	2 450 000	2 601 900
Carrières-sous-Poissy (78) 504, avenue de l'Hautil	IDF - A	Ap M	453 406	6 4	02/07/2009	2 777 850	2 600 000	2 761 200
Clamart (92) 7, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	547	6	21/07/2009	2 080 000	2 100 000	2 230 200
Le Pré-Saint-Gervais (93) 24, rue de Stalingrad	IDF - A	Ap	190	3	24/07/2009	797 160	850 000	902 700
Le Perreux-sur-Marne (94) rue des Presles	IDF - A	Ap	884	10	15/12/2009	3 809 115	3 810 000	4 046 220
<b>TOTAL</b>			<b>3 198</b>	<b>40</b>		<b>11 972 725</b>	<b>11 810 000</b>	<b>12 542 220</b>

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

Constructions	11 972 725		
<b>Coût historique</b>	<b>11 972 725</b>		
Immobilisations financières	2 037	2 037	2 037
Liquidités nettes	40 755	40 755	40 755
<b>Valeur comptable</b>	<b>12 015 517</b>		
Patrimoine estimations hors droits		11 810 000	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>11 852 792</b>		
Estimations en droits			12 542 220
Commission de souscription théorique			1 331 535
<b>Valeur de reconstitution</b>			<b>13 916 547</b>



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### LA GESTION LOCATIVE

**Au 31 décembre 2010, tous les logements acquis par OPPORTUNITÉ HABITAT ont été loués au moins une fois.**

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué en septembre 2010, avec près de onze mois d'avance sur le planning. Au terme statutaire de la SCPI, les logements qui composent le patrimoine seront vendus graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable à chaque logement.

En 2010, le marché locatif a continué de subir les conséquences des incertitudes économiques et de la faible progression des revenus des ménages. De fait, une faiblesse de la demande a été observée, ce qui a provoqué une augmentation rapide de la vacance locative.

Après une phase de stabilisation observée en 2009, les loyers ont repris une phase ascendante à la fin de l'année 2010, leur progression moyenne en un an sur la France entière étant estimée à 2,5%.

Compte tenu de l'exigence des locataires et face à la concurrence de « produits neufs », les appartements ne trouvent rapidement preneur que s'ils sont en parfait état. Des travaux de remise en état et notamment de réfection de peinture, si nécessaire, doivent être lancés en cas de congé des locataires, ceci pour réduire la vacance et maintenir un taux d'occupation financier en ligne.

Dans ce contexte, le patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT a fait preuve de résistance, avec des taux d'occupation élevés et des valeurs locatives qui n'ont pas été revues à la baisse durant l'exercice.

Au 31 décembre 2010, le nombre d'appartements loués est de 39 sur 40.

Au total, sur l'exercice, 6 congés ont été réceptionnés, et 28 baux ont été signés (5 relocations et 23 premières locations).

Le taux d'occupation physique s'établit en fin d'année à 97,82% et le taux d'occupation financier à 98,09%, contre respectivement 54,89% et 54,05% à la clôture de l'exercice précédent (chiffres qui sont cependant peu significatifs en phase de livraison du patrimoine).

Les loyers facturés sur l'exercice 2010 s'établissent à 394 678 euros contre 72 389 euros en 2009. Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2010, l'exercice 2011 sera le premier exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

Une reprise sur provision pour dépréciation de créances douteuses de 5 180 euros a été effectuée en fin d'exercice. Elle concerne un locataire, pour lequel des actions de recouvrement ont été engagées.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CIOLOGER opte désormais pour chaque nouveau dossier de locataire, sauf cas exceptionnels, au dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs » créé à la fin de l'année 2009. 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 2010, 18 des 39 baux en cours sont couverts par ce dispositif.



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat s'établit à 248 450 euros, en augmentation de 212% par rapport à l'exercice précédent.**

**Reflet de cette progression, le revenu annuel mis en distribution s'est élevé à 10,80 euros brut par part, en hausse de 80%, et le report à nouveau a été conforté à 1,64 euros par part.**

La trésorerie disponible susceptible d'être placée s'est fortement réduite, aucun produit financier n'a été constaté. Les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location (60% des logements ont été livrés au quatrième trimestre 2009 et 13% au premier trimestre 2010).

L'augmentation du résultat a également permis de conforter le report à nouveau.

Au 31 décembre 2010, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 36 267 euros, soit 1,64 euros par part. Il représente ainsi une réserve d'un peu plus d'un mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

Dans ces conditions, la rentabilité 2010, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2010, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale 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 2010, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale « Borloo » qui est de 34,20 euros par part.

### L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année	Prix de souscription moyen de l'année	Rentabilité de la part (1) en %	Report à nouveau cumulé par part
2008	600,00	1,50	600,00	0,25%	3,68
2009	600,00	6,00	600,00	1,00%	1,19
<b>2010</b>	-	<b>10,80</b>	-	<b>1,80%</b>	<b>1,64</b>

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription.

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

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.



## LE MARCHÉ DES PARTS

### L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordres sur les registres depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Au 31 décembre 2010, le stock de parts en attente de vente est nul.

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

### L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup>	Rémunération de la société de gestion sur les cessions en € HT
2008	0	0,00%	0	0,00
2009	0	0,00%	0	0,00
<b>2010</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>113,20</b>

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

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2010 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à une succession.

### LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2008	Société ouverte (1)	18 468	9 234 000	11 080 800
Au 31/12/2009	Société ouverte (2)	22 080	11 040 000	13 248 000
<b>Au 31/12/2010</b>	<b>Société fermée</b>	<b>22 080</b>	<b>11 040 000</b>	<b>13 248 000</b>

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

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

### L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 1<sup>er</sup> août 2007 - Capital initial : 760 000 euros - Nominal de la part : 500 euros

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12 (1)
2008	9 234 000	11 080 800	18 468	243	1 060 211	600,00
2009	11 040 000	2 167 200	22 080	287	207 358	-
<b>2010</b>	<b>11 040 000</b>	<b>-</b>	<b>22 080</b>	<b>286</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Prix de souscription.



## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

#### L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	11 972 725	11 810 000	7 366 450	6 955 000
Immobilisations en cours			4 145 648	4 145 648
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscriptions	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>11 972 725</b>	<b>11 810 000</b>	<b>11 512 098</b>	<b>11 100 648</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	2 037	2 037	1 429	1 429
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	11 850	11 850	9 016	9 016
Autres créances	124 769	124 769	16 083	16 083
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	- 5 180	- 5 180
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	187 229	187 229	623 913	623 913
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 46 967	- 46 967	- 15 739	- 15 739
Dettes d'exploitation	- 236 126	- 236 126	- 136 088	- 136 088
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>42 792</b>	<b>42 792</b>	<b>493 433</b>	<b>493 433</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>12 015 517</b>		<b>12 005 531</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>11 852 792</b>		<b>11 594 081</b>



## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

#### LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/2010	Affectation du résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2010
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	11 040 000	-	-	11 040 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	2 208 000	-	-	2 208 000
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 1 268 750	-	-	- 1 268 750
Primes de fusion	-	-	-	-
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles</b>				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	67 879	- 41 598	-	26 281
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	248 450	248 450
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 238 464	- 238 464
Résultat de l'exercice précédent	79 474	- 79 474	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 121 073	121 073	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 005 531</b>	<b>-</b>	<b>9 986</b>	<b>12 015 517</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2011



## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

#### COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>PRODUITS</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		433 552		81 321
Produits de l'activité immobilière	433 552		81 321	
- Loyers	394 678		72 389	
- Charges facturées	38 874		8 932	
Produits des activités annexes	-		-	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		5 180		207 358
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	5 180		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		207 358	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	-		-	
<b>Produits financiers</b>		-		61 883
<b>Produits exceptionnels</b>		-		14 175
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>438 732</b>		<b>364 737</b>
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>438 732</b>		<b>364 737</b>

	31/12/2010		31/12/2009	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>CHARGES</b>				
<b>Charges immobilières</b>		81 833		25 730
- Charges ayant leur contrepartie en produits	38 874		8 932	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 082		347	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	40 877		16 452	
<b>Charges d'exploitation</b>		108 449		259 532
- Rémunération de la Société de Gestion	51 395		17 706	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	57 054		29 288	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		5 180	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Commission sur arbitrage	-		-	
- Commission sur souscription	-		207 358	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
<b>Charges financières</b>		-		-
<b>Charges exceptionnelles</b>		-		-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>190 282</b>		<b>285 262</b>
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		248 450		79 474
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>438 732</b>		<b>364 737</b>



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

### MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

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

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

La valeur vénale estimée figure par immeuble dans le tableau « Liste des immobilisations » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

### INFORMATIONS DIVERSES

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

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

**Locataires** : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain.

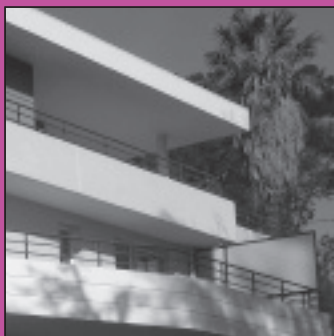
**Engagements hors bilan** : aucun engagement hors bilan.

### VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	Cumul brut au 31/12/2009	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2010
Terrains et constructions	7 158 450	100 097	-	4 506 178	11 764 725
Agencements et installations	208 000	-	-	-	208 000
Immobilisations en cours	4 145 648	360 530	-	- 4 506 178	-
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>11 512 098</b>	<b>460 628</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 972 725</b>

### RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Habitations	11 972 725	11 810 000	7 366 450	6 955 000
<b>TOTAL</b>	<b>11 972 725</b>	<b>11 810 000</b>	<b>7 366 450</b>	<b>6 955 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
- Habitations	-	-	4 145 648	4 145 648
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 145 648</b>	<b>4 145 648</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 972 725</b>	<b>11 810 000</b>	<b>11 512 098</b>	<b>11 100 648</b>



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010

Nom de l'immeuble	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Estimation 2010	Prix de revient 2009	Estimation 2009
<b>Marseille 13002</b> 225, avenue des Caillols	H	2008	2 508 600	-	2 508 600	2 450 000	2 508 600
<b>Carrières-sous-Poissy 78955</b> Grande Rue et avenue de l'Hautil	H	2009	2 777 850	-	2 777 850	2 600 000	2 777 850
<b>Clamart 92000</b> 1, rue de Bretagne	H	2009	1 872 000	208 000	2 080 000	2 100 000	2 000 000
<b>Le Pré-Saint-Gervais 93310</b> 24, rue de Stalingrad	H	2009	797 160	-	797 160	850 000	717 444
<b>Le Perreux-sur-Marne 94000</b> 11, rue des Presles	H	2009	3 809 115	-	3 809 115	3 810 000	3 428 204
<b>TOTAL HABITATIONS</b>			<b>11 764 725</b>	<b>208 000</b>	<b>11 972 725</b>	<b>11 810 000</b>	<b>11 512 098</b>

### DÉTAIL DES CREANCES

En euros	Exercice 31/12/2010	Exercice 31/12/2009
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	2 037	1 429
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	11 850	9 016
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	124 769	16 083
- Autres créances	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>138 656</b>	<b>26 528</b>

### DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2010	Exercice 31/12/2009
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	46 967	15 739
- Dettes fournisseurs	67 877	24 227
- Dettes sur immobilisations	11 972	83 336
- Autres dettes d'exploitation	73 271	17 873
- Dettes aux associés	83 006	10 652
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>283 093</b>	<b>151 827</b>

### VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2009	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2010
Dépréciation des créances	5 180	-	5 180	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-	-
Autres risques et charges	-	-	-	-	-

### VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2010	2009
Impôts et taxes non récupérables	703	-
Solde de charges de redditions	-	-
Charges sur locaux vacants	14 272	8 939
Travaux de remise en état	2 082	347
Charges non récupérables	25 902	7 513
<b>TOTAL des charges immobilières</b>	<b>42 959</b>	<b>16 798</b>

### VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2010	2009
Impôts et taxes diverses	-	-
Charges immobilières refacturables	38 874	8 932
Autres charges refacturables	-	-
<b>TOTAL des charges immobilières</b>	<b>38 874</b>	<b>8 932</b>



## LES AUTRES INFORMATIONS

### VALEURS ESTIMÉES DE LA SOCIÉTÉ

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	11 972 725		
Provisions pour grosses réparations	-		
Autres éléments d'actifs	42 792	42 792	42 792
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		11 810 000	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			12 542 220
Commission de souscription théorique			1 331 535
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>12 015 517</b>	<b>11 852 792</b>	<b>13 916 547</b>
NOMBRE DE PARTS	22 080	22 080	22 080
<b>TOTAL en euros ramené à une part</b>	<b>544,18</b>	<b>536,81</b>	<b>630,28</b>

### ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES TROIS PREMIERS EXERCICES

	2007/2008		2009		2010	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
<b>Produits</b>						
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	3,59	20,35%	17,87	100,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	12,37	11,98%	3,07	17,39%	0,00	0,00%
Produits divers	90,84	88,02%	10,98	62,26%	0,00	0,00%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>103,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,63</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,87</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>						
Commission de gestion	1,35	1,31%	0,88	4,98%	2,33	13,02%
Autres frais de gestion	94,55	91,61%	11,73	66,51%	2,58	14,46%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,02	0,10%	0,09	0,53%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,82	4,62%	1,85	10,36%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>95,90</b>	<b>92,92%</b>	<b>13,44</b>	<b>76,21%</b>	<b>6,86</b>	<b>38,36%</b>
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,26	1,46%	- 0,23	- 1,31%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,26</b>	<b>1,46%</b>	<b>- 0,23</b>	<b>- 1,31%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>95,90</b>	<b>92,92%</b>	<b>13,69</b>	<b>77,66%</b>	<b>6,62</b>	<b>37,05%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>7,31</b>	<b>7,08%</b>	<b>3,94</b>	<b>22,34%</b>	<b>11,25</b>	<b>62,95%</b>
Variation report à nouveau	5,81	5,63%	- 2,06	- 11,69%	0,45	2,53%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	1,50	1,45%	6,00	34,03%	10,80	60,42%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,75	0,73%	4,68	26,52%	10,80	60,42%



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

La gérance d'OPPORTUNITÉ HABITAT est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée et placée sous le contrôle de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La société CILOGER a obtenu l'agrément n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

A ce titre, elle a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne.

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

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques, s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations sur les contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Il conseille et assiste la société pour se conformer aux obligations professionnelles. Enfin, le RCCI est en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques opérationnels, de gestion des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le dispositif de contrôles repose en partie sur l'analyse et l'identification des risques majeurs à l'activité. D'autres principes participent également à la création de ce dispositif de contrôle, à savoir :

- La séparation effective des tâches entre les collaborateurs de la société de gestion faisant partie d'un même service,
- La responsabilisation de chacun des collaborateurs de la société de gestion,
- L'optimisation du niveau de sécurité des opérations,
- La mise en place de procédures sur l'ensemble de l'activité,
- Le suivi et le contrôle des délégations.

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

- **Les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels lors du déroulement de l'opération. Il s'agit soit d'auto contrôle soit d'une personne dédiée au contrôle de premier niveau.
- **Les contrôles permanents de deuxième niveau** sont systématiquement réalisés par le RCCI qui s'attache à valider la conformité des opérations avec la réglementation en vigueur.
- **Les contrôles ponctuels de troisième niveau** peuvent être pris en charge par un tiers extérieur à la société, le cas échéant par les actionnaires de CILOGER.

Le RCCI rend compte de ses travaux, de ses recommandations et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.



## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

Depuis le début de l'exercice 2010, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner notamment l'activité de la société, les livraisons de logements ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

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

### • Livraisons de programmes

Les dernières réceptions de programmes, portant sur 13 logements, ont eu lieu en février et mars 2010, achevant ainsi la livraison du patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT qui totalise :

- 40 logements (36 appartements et 4 maisons), se décomposant en 20 T3, 12 T4 et 8 T5 ;
- 3 198 m<sup>2</sup>, sur cinq sites géographiques distincts comprenant entre 3 et 11 logements, et répartis à hauteur de 79% en zone A et 21% en zone B1 (zones « Borloo ») ;
- un montant total investi de 11,97 M€, avec des investissements unitaires par site variant entre 0,8 million d'euros et 3,8 millions d'euros.

### • Gestion locative

Au 31 décembre 2010, le nombre d'appartements loués est de 39 sur 40 soit 97,5% du patrimoine.

A la fin de l'année 2010, tous les logements ont été loués au moins une fois. Compte tenu de la condition de location de neuf ans portant sur chaque logement et inhérente au dispositif fiscal Borloo, au terme statutaire de la SCPI, les logements pourront être mis en vente progressivement au fur et à mesure de l'expiration de ce délai.

Par ailleurs, le recours à un nouveau système d'assurance « loyers impayés » dite Garantie des Risques Locatifs (GRL), qui a vu le jour dans les derniers mois de l'année 2009, a été initié dès le début de l'exercice 2010 ainsi que le recommandait le Conseil de surveillance. A la fin de l'année 2010, ce dispositif couvre ainsi 18 locataires sur 39.

Les loyers facturés en 2010 au titre des locations s'établissent à 394 678 euros. Le prochain exercice sera le premier exercice complet durant lequel le patrimoine acquis par OPPORTUNITÉ HABITAT pourra être exploité dans son intégralité.

### • Résultat de l'exercice

Pour son troisième exercice social, la SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT dégage un résultat de 248 450 euros, en progression de 212% par rapport à l'exercice précédent.

L'augmentation du résultat a permis d'une part de porter la distribution par part de 6,00 euros en 2009 à 10,80 euros, et d'autre part de renforcer les réserves (report à nouveau) de la SCPI qui passent de 1,19 euros à 1,64 euros par part.

Au 31 décembre 2010, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 36 266,82 euros.

### • Renouvellement du Conseil de surveillance

Nous avons été informés de la démission de la société GCE Immobilier de sa fonction de membre du Conseil de surveillance, consécutivement à une réorganisation. Conformément à l'article 18 des statuts d'OPPORTUNITÉ HABITAT, votre Conseil a coopté la société NEXITY en qualité de membre, et ce uniquement jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010. Pour la validité de cette décision, il vous est proposé de ratifier cette cooptation.

Par ailleurs, lors de l'assemblée, vous devrez pour la première fois renouveler en totalité le Conseil de surveillance de votre SCPI.

En effet, après une première période de trois exercices, durant laquelle OPPORTUNITÉ HABITAT a collecté des capitaux et constitué son patrimoine, la réglementation prévoit que les premiers membres du Conseil de surveillance, choisis parmi les fondateurs, laissent leur place à des nouveaux conseillers élus parmi les souscripteurs. C'est pourquoi les membres du Conseil de surveillance actuel ne se représenteront pas à l'élection qui aura lieu lors de l'assemblée générale, sauf si le nombre de candidatures nouvelles s'avérait être insuffisant.

Aux termes de l'article 18 des statuts d'OPPORTUNITÉ HABITAT, le Conseil de surveillance doit être composé de sept membres au moins et de douze au plus. Nous avons estimé, avec la société de gestion, qu'un conseil composé de huit membres est en adéquation avec la taille de votre SCPI. Seront donc élus au Conseil de surveillance les huit associés candidats qui obtiendront le plus grand nombre de voix.

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

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

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées, et notamment le maintien d'OPPORTUNITÉ HABITAT sous la forme de SCPI, objet de la première résolution de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour le Conseil de surveillance  
Le Président du Conseil de surveillance  
Olivier MAIGNE



## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### LE RAPPORT GÉNÉRAL

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier OPPORTUNITÉ HABITAT, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 1<sup>er</sup> août 2007. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### 1 - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

#### 2 - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

#### 3 - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2011

Le Commissaire aux Comptes  
Constantin Associés  
Brigitte DRÊME



## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été 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 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 certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

#### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

#### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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.

##### Convention conclue avec la société CILOGER

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

- une commission de gestion de 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2010, cette commission s'élève à 51 395 euros ;
- une commission de souscription de 8% hors taxes du prix d'émission des parts. Au titre de l'exercice 2010, aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2011

Le Commissaire aux Comptes  
Constantin Associés  
Brigitte DRÊME



## LES RÉOLUTIONS

### RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 9 JUN 2011

#### Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2010 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

#### Deuxième résolution

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

#### Troisième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2010 à :

- valeur comptable : 12 015 517 euros, soit 544,18 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 11 852 792 euros, soit 536,81 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 13 916 547 euros, soit 630,28 euros pour une part.

#### Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 248 450,03 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 26 280,79 euros, forme un revenu distribuable de 274 730,82 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 238 464,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 36 266,82 euros.

#### Cinquième résolution

Le mandat de l'expert immobilier arrivant à échéance, l'assemblée générale renouvelle FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'expert immobilier est nommé pour une période de quatre exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

#### Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination de NEXITY, cooptée en qualité de membre du Conseil de surveillance lors de la réunion du conseil en date du 19 octobre 2010 en remplacement de GCE IMMOBILIER, démissionnaire.

#### Septième résolution

Le mandat des membres du Conseil de surveillance venant à expiration, l'assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les 8 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions légales et statutaires, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

#### Huitième résolution

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









## OpportunitéHabitat

Société Civile de Placement Immobilier  
Au capital de 11 040 000 euros  
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
499 478 428 RCS PARIS

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

## CILOGER



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

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

