



OpportunitéHabitat

SCPI DE LOGEMENTS  
DE TYPE « BORLOO »



RAPPORT ANNUEL

2013

CILOGER



## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### Société de Gestion CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros  
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

#### Directoire

**Président** : Madame Isabelle ROSSIGNOL  
**Secrétaire général** : Monsieur Tristan MAHAUT  
**Directeur financier** : Monsieur Philippe SILVA

#### Conseil de Surveillance

**Président** : Monsieur Alain BROCHARD  
**Vice-président** : Monsieur Daniel ROY

#### Membres du Conseil :

Monsieur François BOISSEAU  
Monsieur Didier ORENS  
Madame Elisabeth SABBAAH  
BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA  
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),  
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT  
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT  
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Julien CARMONA  
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

### SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT

#### Conseil de Surveillance

**Président** : Monsieur Patrick KONTZ  
**Vice-président** : Monsieur Eric FREUDENREICH

#### Membres du Conseil :

Monsieur Pierre ANTRAYGUES                      Monsieur Philippe SAILLARD  
Madame Catherine de BOISANGER              LA BANQUE POSTALE, représentée par Monsieur Karim DRIF  
Monsieur Didier DEGRAEVE

#### Commissaires aux comptes

**Titulaire** : CONSTANTIN ASSOCIÉS, représentée par Madame Laure SILVESTRE-SIAZ  
**Suppléant** : Monsieur Jean-Marc BASTIER

#### Expert externe en évaluation immobilière

FONCIER EXPERTISE

## Sommaire

### RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1  
Chiffres clés page 3  
Le patrimoine immobilier page 3  
Les résultats et la distribution page 6  
Le marché des parts page 7

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 8  
L'annexe aux comptes annuels page 10

### LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 14

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

page 15

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 16

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 17  
Le rapport spécial page 18

### LES RÉOLUTIONS

page 19

# 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 2013.

- Si en 2012 le nombre de transactions sur le marché des logements anciens avait chuté de 12%, ce dernier a mieux achevé l'année 2013 qu'il ne l'avait commencé, et ne s'est pas effondré comme certains le redoutaient. De fait, le rebond du nombre de transactions au dernier trimestre a entraîné une augmentation annuelle de 2,7% par rapport à 2012.

Toutefois, le nombre annuel de ventes, à 723 000, est encore très éloigné de celui de l'année 2011 (800 000). Il reste en retrait de 10% par rapport à l'année 2007 durant laquelle la crise des « subprime » s'est propagée. Outre une conjoncture difficile, la FNAIM souligne « une fiscalité galopante, des prix élevés, un projet de réforme de la location très contesté ».

Les prix sont globalement orientés à la baisse, les biens de qualité résistent mieux. Selon l'indice Notaires-Insee, les prix de vente auraient ainsi reculé de 1,4% en 2013, avec une contraction plus forte en Ile-de-France (-1,7%) qu'en province (-1,3%).

Ces moyennes ne doivent cependant pas masquer des évolutions départementales ou régionales contrastées. Si les prix ont en moyenne baissé de 10% à Saint-Etienne, de 2% à Marseille, de 1,5% à Paris ou de 0,5% à Nantes, ils ont en revanche progressé de 2% à Lyon et à Montpellier, de 1% à Lille.

Les économistes du Crédit Foncier soulignent que la relative résistance occulte la sélectivité croissante des acquéreurs : « seuls les biens offrant un très bon rapport qualité/prix parviennent à s'échanger, ce qui masque la baisse globale du prix de l'immobilier ancien ».

Dans l'ensemble, les professionnels n'anticipent pas une chute brutale des prix, la demande de logements restant structurellement supérieure à l'offre. Autres éléments positifs, un début d'amélioration économique qui pourrait se confirmer, et la production de crédits immobiliers aux particuliers qui a progressé en 2013, sous l'impulsion d'un recours plus important à l'endettement dans un contexte de taux bas.

- Les ventes de logements neufs pour 2013 sont à un niveau bas (88 000), en repli de 1,3% par rapport à 2012, avec une accélération de la chute des ventes de maisons individuelles (-19%). L'augmentation constatée au premier semestre (+4%) ne s'est en effet pas confirmée sur la fin de l'année.

Par ailleurs, de grandes disparités régionales subsistent : la Côte d'Azur et l'Aquitaine progressent ainsi respectivement de 29% et 20% quand d'autres régions reculent de 15%.

Outre une conjoncture difficile, la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) souligne la diminution significative de l'aide à l'accession due aux réformes du PTZ+ de ces dernières années et le faible niveau des ventes à investisseurs.

Ces dernières, qui avoisinent 23 800 unités, sont en diminution de 4% par rapport à 2012 et de 47% sur deux ans. Les précédentes années avaient été soutenues par l'anticipation de la modification à la baisse du régime fiscal, anticipation qui ne s'est pas produite en 2013.

Ces chiffres traduisent également le manque de visibilité sur le dispositif DufLOT, notamment pour ce qui concerne les loyers applicables qui n'ont été stabilisés qu'en fin d'année.

Par ailleurs, la loi ALUR fait naître de nombreuses interrogations chez les investisseurs. Les mesures et amendements votés, qui concernent notamment l'encadrement des loyers avec l'établissement d'un loyer médian de référence, rendront plus complexes le calcul des taux de rentabilité et les positionnements des acquéreurs potentiels.

Parallèlement, les mises en ventes, qui s'élèvent à 99 000 en 2013, sont en baisse de 17% par rapport à 2012, les promoteurs ajustant en effet leur offre à la demande, dans un cadre de complexité croissante (administrative, juridique et technique).

Quant aux prix, ils demeurent élevés, impactés, toujours selon la FPI, par « l'envolée des charges foncières et le renchérissement des coûts de construction par l'accumulation des normes et réglementations techniques ». Ils sont ainsi globalement orientés légèrement à la hausse (0,9%), résultant d'une baisse en Ile-de-France (-2,1%) et d'une hausse dans le reste de la France.

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.



## ÉDITORIAL

• L'année 2013 a été marquée par le niveau élevé du montant de capitaux investis en SCPI, aussi bien sur le marché primaire que sur le secondaire. Avec un montant national de 3,03 milliards d'euros (+ 4,8% par rapport à 2012), la collecte brute des SCPI est proche de son record historique (3,18 milliards d'euros en 2011).

Les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 5,13%, supérieur de 250 points de base à l'OAT 10 ans et remarquable dans le contexte économique, enregistrent un montant de collecte nette stable de 2,3 milliards d'euros (- 0,2% par rapport à 2012). Quant aux SCPI de logements éligibles aux dispositifs fiscaux, elles connaissent une légère progression de leur collecte nette à 182 millions d'euros (+1,3%) grâce aux SCPI Déficit foncier et au démarrage des SCPI Duflot.

Le marché secondaire a quant à lui connu une activité soutenue à 522,6 millions d'euros (+ 36% par rapport à 2012 pour les SCPI immobilier d'entreprise), et reflète toujours une bonne liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,1% par rapport au début de l'année, et s'établit à 29,96 milliards d'euros.

• Concernant OPPORTUNITÉ HABITAT :

- Le patrimoine de votre SCPI, mutualisé géographiquement sur 4 sites en Ile-de-France et 1 en province, a globalement bien résisté à la tendance observée au niveau national. Les expertises de la fin de l'année 2013 font globalement ressortir une valorisation de 12,5 millions d'euros, en diminution contenue de 1% par rapport à l'année précédente, et supérieure de 4,4% au prix de revient des immeubles.
- Au regard d'un environnement locatif morose qui impacte la demande, 11 congés ont été réceptionnés sur l'exercice. Si le taux de rotation des locataires demeure élevé à 28%, il est toutefois en chute par rapport à 2012 (40%). Parallèlement, 9 relocations ont été finalisées.
- A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 88,55%, et cinq logements sont vacants.
- La fin attendue des exonérations de taxes foncières sur les immeubles du patrimoine, ainsi que les augmentations des postes de charges consécutives aux événements locatifs symptomatiques des incertitudes économiques, ont rendu nécessaire un ajustement à la baisse du revenu mis en distribution. Ce dernier s'élève ainsi à 15,00 euros par part, en diminution de 3,8% par rapport à 2012. Toutefois, à la clôture de l'exercice, le report à nouveau a été renforcé. Il représente une réserve de près de deux mois de distribution courante qui permettra de lisser les distributions futures.

• Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2013, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale « Borloo » qui est de 34,20 euros par part.

• La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment sur les gestionnaires de SCPI, est entrée en application en juillet 2013. Les sociétés de gestion ont un délai maximum d'un an pour s'y conformer. Les exigences introduites portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, mais aussi sur les fonds eux-mêmes. CILOGER a engagé un chantier de mise en conformité avec cette directive, et sollicitera l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) durant le second trimestre 2014.

Une disposition va impacter directement les SCPI, en mettant en place un nouvel acteur, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

Cependant, dans la mesure où, à la date de la transposition en droit français de la Directive, le patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT est entièrement constitué et définitif, la nomination d'un dépositaire n'est pas obligatoire pour votre SCPI.

En marge de la Directive AIFM, plusieurs aménagements des règles de gestion des SCPI ont été introduits. Parmi ces mesures, et plus spécifiquement pour votre SCPI, citons notamment la possibilité de transmission par voie électronique des documents d'assemblée générale aux associés qui le souhaitent, la fixation à 3 ans de la durée des mandats des membres du Conseil de surveillance, la création d'une durée de validité d'un an pour les ordres de vente du marché secondaire...

Certaines de ces mesures nécessitant une modification des statuts, l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 est une assemblée mixte. Il vous appartient en effet, réunis en assemblée générale extraordinaire, de vous prononcer sur la modification des statuts de votre société pour les mettre en conformité avec la nouvelle réglementation en vigueur.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER

# CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2013



## ■ Chiffres clés

- Année de création :	<b>1<sup>er</sup> août 2007</b>
- Terme statutaire :	<b>20 août 2020</b>
- Valeur de réalisation :	<b>12 555 593 €</b> <b>(soit 568,64 € par part)</b>
- Revenu brut par part :	<b>15,00 €</b>
- Nombre d'associés :	<b>287</b>
- Nombre de parts :	<b>22 080</b>
- Patrimoine :	<b>40 logements</b>
- Date de location du dernier appartement :	<b>25 septembre 2010</b>

## ■ Valeurs significatives

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	12 028 318	544,76
Valeur vénale / expertise	12 500 000	566,12
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>12 555 593</b>	<b>568,64</b>
Valeur de reconstitution	14 741 013	667,62

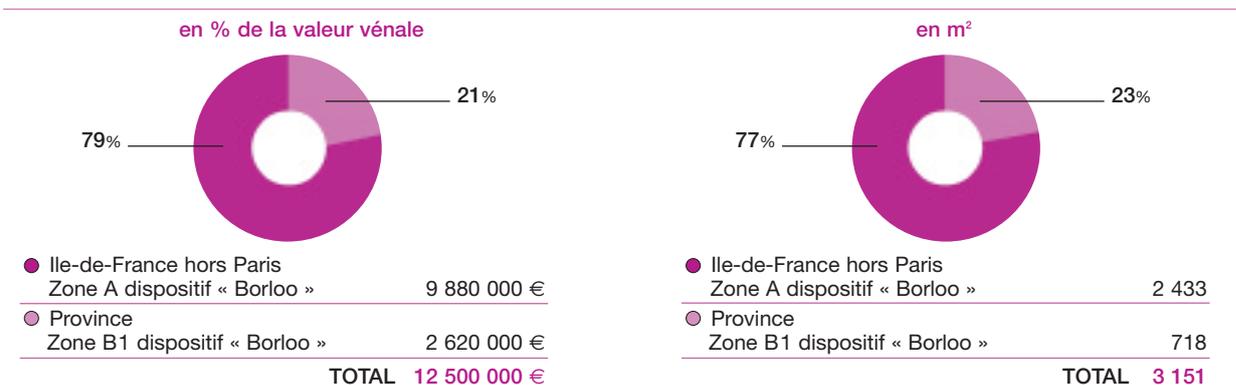
## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### Répartition géographique du patrimoine

Le patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT, est réparti en valeur vénale à 79% en région parisienne et à 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.

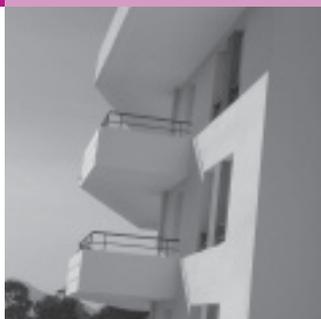
Il totalise 3 151 m<sup>2</sup>, localisés à 77% en région parisienne et 23% en province.



### L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2012	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
<b>Fonds collectés</b>	<b>13 248 000</b>		<b>13 248 000</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 1 267 569	-	- 1 267 569
- Achat d'immeubles	- 11 972 725	-	- 11 972 725
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers <sup>(1)</sup>	- 1 181	-	- 1 181
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>6 525</b>	-	<b>6 525</b>

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



## 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 du 9 juin 2011, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait OPPORTUNITÉ HABITAT de la vente de la totalité des actifs ;

- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	11 972 725		
Valeur comptable nette	11 972 725		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	12 500 000		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	11 972 725		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	55 593	55 593	55 593
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		12 500 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			13 275 000
- Commission de souscription théorique			1 410 420
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>12 028 318</b>	<b>12 555 593</b>	<b>14 741 013</b>
NOMBRE DE PARTS	22 080	22 080	22 080
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>544,76</b>	<b>568,64</b>	<b>667,62</b>

### Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2013

	Prix de revient au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2012 en euros	Variation hors droits 2013/2012 en %
Ile-de-France (hors Paris)	9 464 125	9 880 000	4,39	10 492 560	9 980 000	- 1,00
Province	2 508 600	2 620 000	4,44	2 782 440	2 650 000	- 1,13
<b>TOTAUX</b>	<b>11 972 725</b>	<b>12 500 000</b>	<b>4,40</b>	<b>13 275 000</b>	<b>12 630 000</b>	<b>- 1,03</b>

Tous les logements ont fait l'objet d'une actualisation d'expertise.

Le patrimoine a bien résisté à la consolidation observée au niveau national. Les expertises font ainsi ressortir une valorisation hors droits à 12 500 000 euros en diminution contenue de 1%. Depuis la fin de l'année 2010, la progression de la valorisation est de près de 6%.

Au 31 décembre 2013, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 4% et 11% à leur prix de revient.

La valeur de reconstitution à 667,62 euros est supérieure de 11% au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 600,00 euros.

# LE PATRIMOINE IMMOBILIER



## La gestion immobilière

**En 2013, troisième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a diminué de 2%. Toutefois, le taux de rotation des locataires, en diminution sensible par rapport à 2012, s'établit à 28%. Si 11 congés ont ainsi été réceptionnés durant l'année 2013, 9 logements ont été reloués. Au 31 décembre, 5 appartements sont vacants.**

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

D'après l'observatoire Clameur, le taux de mobilité des locataires du secteur privé a poursuivi sa baisse en 2013. Le climat économique morose impacte la demande locative et les projets de déménagements. Au regard de l'activité ralentie sur le marché des investisseurs privés, en conséquence notamment de la faiblesse des dispositifs d'incitation et des incertitudes nées du nouvel encadrement des loyers, le niveau de l'offre ne devrait pas augmenter.

Les déséquilibres offre/demande perdureront ainsi dans certains marchés « sous-offreur » à l'image de Paris et quelques communes en 1<sup>ère</sup> couronne francilienne. Toujours d'après l'observatoire Clameur, après avoir enregistré une hausse de 2,2% en 2012, les loyers de marché (relocations, locations nouvelles) sont restés stables en 2013 avec une hausse limitée à 0,1%.

Dans cette conjoncture, les valeurs de relocation du patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT sont restées stables à l'exception de quelques lots dont les valeurs de relocation (loyer du sortant majoré) ont dûes être repositionnées pour être plus en adéquation avec les valeurs du marché. Des baisses comprises entre 5 et 10% ont été appliquées.

Le taux de rotation des locataires d'OPPORTUNITÉ HABITAT, en forte diminution par rapport à 2012 (40%), reste toutefois substantiel à 28%, avec une durée moyenne de vacance entre deux locataires de l'ordre de quatre mois.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

Le taux d'occupation financier s'établit en fin d'année à 88,55% et le taux d'occupation physique à 87,44% contre respectivement 92,34% et 91,93% au 31 décembre 2012.

Le taux d'encaissement des loyers de l'exercice s'établit néanmoins à 98,94%, en progression par rapport à l'exercice précédent (95,98%).

Pour ce qui concerne les congés, 11 ont été réceptionnés sur l'exercice 2013, dont 5 sur le site de Carrières-sous-Poissy (78) et 4 sur le site de Marseille (13). Parallèlement, 9 relocations ont été finalisées. Mais le rythme de commercialisation s'est ralenti, surtout au second semestre, avec des demandes locatives moins nombreuses et des visites de logement plus rares.

Outre la révision de certaines valeurs locatives pour une meilleure attractivité, les mandats de recherche de locataires ont été ouverts à d'autres agents immobiliers.

Au 31 décembre 2013, le nombre d'appartements loués est de 35 sur 40, soit 88% du nombre de logements, contre 37 en début d'année. Les cinq logements vacants que compte le patrimoine sont localisés sur les programmes de Marseille (2 appartements), Carrières-sous-Poissy (2 appartements) et Le Pré-Saint-Gervais (1 appartement).

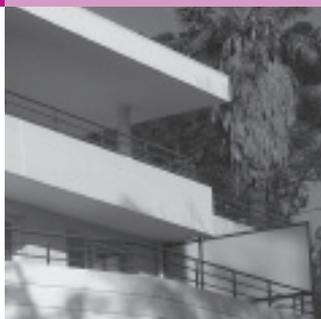
Les loyers facturés sur l'exercice 2013 s'établissent à 532 093 euros en diminution de 2% par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2012 pour 5 408 euros, s'accroît au 31 décembre 2013 en valeur nette de 7 296 euros pour atteindre 12 704 euros.

Le montant total des créances provisionnées concerne 17 dossiers locatifs pour des montants compris entre 130 et 4 488 euros.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CILOGER opte pour chaque nouveau dossier de locataire, sauf cas exceptionnels, au dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés ». Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2013, 23 baux en cours, représentant 54% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 9 423 euros, soit 1,77% des loyers perçus. Aucun sinistre n'a été déclaré durant l'exercice.



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat s'établit à 337 542 euros, soit 15,29 euros par part, en progression de 1,6%. En conséquence, un revenu brut de 15,00 euros, intégrant une distribution complémentaire de résultat de 0,60 euro, a ainsi été mis en distribution au titre de l'exercice 2013. Le report à nouveau a été conforté à hauteur de 2,22 euros par part, et représente près de deux mois de distribution courante.

Le résultat de l'exercice s'établit à 337 542 euros, en progression de 1,6% par rapport à l'exercice précédent.

La fin attendue des exonérations de taxes foncières sur les immeubles du patrimoine, ainsi que les augmentations des postes de charges consécutives aux événements locatifs symptomatiques des incertitudes économiques, ont rendu nécessaire un ajustement à la baisse du revenu mis en distribution.

Ainsi, pour l'exercice 2013, le revenu brut trimestriel distribué par part a été abaissé à 3,60 euros contre 3,90 euros auparavant.

Cependant, compte tenu du résultat de l'année, le revenu distribué au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre a été majoré d'une distribution supplémentaire de 0,60 euro par part.

Au total, le revenu distribué en 2013, s'élève à 15,00 euros, à rapprocher d'un résultat par part de 15,29 euros, en diminution de 3,8% par rapport à l'exercice 2012.

Au 31 décembre 2013, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 49 068 euros, soit 2,22 euros par part. Il représente ainsi une réserve de 1,9 mois de distribution courante qui permettra de lisser les distributions futures.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2013, est de 2,50%.

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

Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2013, 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 acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Taux de distribution sur prix de souscription en % (4)	Report à nouveau cumulé par part
2009	600,00	6,00	600,00	1,00%	1,00%	1,19
2010	-	10,80	-	-	1,80%	1,64
2011	-	16,20	-	-	2,70%	2,49
2012	-	15,60	-	-	2,60%	1,94
<b>2013</b>	-	<b>15,00</b>	-	-	<b>2,50%</b>	<b>2,22</b>

(1) Avant retenue la source et pr l vements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acqu reurs (droits et frais inclus) constat s sur les march s primaire et secondaire organis pond r s par le nombre de parts acquises au cours des changes successifs (acquisitions et souscriptions).

(3) Distribution brute vers e au titre de l ann e rapport e au prix acqu reur moyen constat sur la m me ann e. En 2008, la distribution ne porte que sur le quatri me trimestre.

(4) Distribution brute vers e au titre de l ann e rapport e au prix de l augmentation de capital (600 euros/part).

# LE MARCHÉ DES PARTS



## Le détail des augmentations de capital

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2009	Société fermée (1)	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2010	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2011	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2012	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
<b>Au 31/12/2013</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 2009.

## L'évolution du capital

Date de création : 1<sup>er</sup> août 2007 - Capital initial : 760 000 euros - Nominal de la part : 500,00 euros

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2009	11 040 000	2 167 200	22 080	287	207 358	-
2010	11 040 000	-	22 080	286	-	-
2011	11 040 000	-	22 080	287	-	-
2012	11 040 000	-	22 080	288	-	-
<b>2013</b>	<b>11 040 000</b>	<b>-</b>	<b>22 080</b>	<b>287</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

## L'activité du marché secondaire

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 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 2013, le stock de parts en attente de vente est nul.

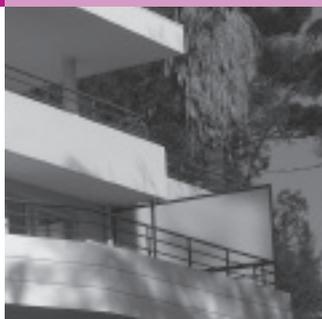
Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré durant l'exercice.

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2013 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à une succession.

## L'évolution des conditions de cessions

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2009	0	0,00%	0	0,00
2010	0	0,00%	0	113
2011	0	0,00%	0	85
2012	0	0,00%	0	0,00
<b>2013</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>66</b>	<b>87</b>

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## Les comptes

### Etat du patrimoine au 31 décembre 2013

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	11 972 725	12 500 000	11 972 725	12 630 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
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>12 500 000</b>	<b>11 972 725</b>	<b>12 630 000</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	3 344	3 344	3 344	3 344
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	32 297	32 297	26 206	26 206
Autres créances	405 474	405 474	366 509	366 509
Provisions pour dépréciation des créances	- 12 704	- 12 704	- 5 408	- 5 408
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	-	-	150 000	150 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	210 041	210 041	46 353	46 353
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 42 813	- 42 813	- 50 305	- 50 305
Dettes d'exploitation	- 540 045	- 540 045	- 487 447	- 487 447
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>55 593</b>	<b>55 593</b>	<b>49 251</b>	<b>49 251</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>12 028 318</b>		<b>12 021 976</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>12 555 593</b>		<b>12 679 251</b>

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



## La variation des capitaux propres au 31 décembre 2013

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
<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 de réévaluation	-	-	-	-
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	54 953	- 12 227	-	42 776
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	337 542	337 542
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 331 200	- 331 200
Résultat de l'exercice précédent	332 221	- 332 221	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 344 448	344 448	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 021 976</b>	<b>-</b>	<b>6 342</b>	<b>12 028 318</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2014



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## Les comptes

### Compte de résultat au 31 décembre 2013

#### Produits

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		<b>595 592</b>		<b>612 706</b>
Produits de l'activité immobilière	591 980		612 706	
- Loyers	532 093		543 893	
- Charges facturées	59 887		68 813	
Produits des activités annexes	3 611		-	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>1 176</b>		<b>901</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	1 176		901	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	-		-	
<b>Produits financiers</b>		<b>560</b>		<b>40</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>597 328</b>		<b>613 648</b>
<b>Résultat de l'exercice (Perte)</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>597 328</b>		<b>613 648</b>

#### Charges

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Charges immobilières</b>		<b>147 502</b>		<b>158 058</b>
- Charges ayant leur contrepartie en produits	59 887		68 813	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 097		10 123	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	79 518		79 122	
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>112 283</b>		<b>123 370</b>
- Rémunération de la Société de Gestion	70 624		71 807	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	30 688		43 995	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	8 472		5 067	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Rémunération du Conseil de surveillance	2 500		2 500	
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
<b>Charges financières</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>259 786</b>		<b>281 427</b>
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice)</b>		<b>337 542</b>		<b>332 221</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>597 328</b>		<b>613 648</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.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée.

## Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

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

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

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

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

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

## Informations diverses

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

**Gestion locative :** pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 10% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers net 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 locative », 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 865 euros sur l'exercice.

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



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Variation de l'actif immobilisé

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2013
- Terrains et constructions	11 764 725	-	-	-	11 764 725
- Agencements et installations	208 000	-	-	-	208 000
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	<b>11 972 725</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 972 725</b>

### Récapitulatif des placements immobiliers

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations	11 972 725	12 500 000	11 972 725	12 630 000
<b>TOTAL</b>	<b>11 972 725</b>	<b>12 500 000</b>	<b>11 972 725</b>	<b>12 630 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 972 725</b>	<b>12 500 000</b>	<b>11 972 725</b>	<b>12 630 000</b>

### Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses	Localisation et Zonage Borloo (1)	Type (2)	Surface habitable	Nombre de logements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012
<b>Marseille 13002</b> 223, avenue des Caillois	PR - B1	Ap	718	11	29/07/2008	2 508 600	-	2 508 600	2 508 600
<b>Carrières-sous-Poissy 78955</b> 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
<b>Clamart 92000</b> 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	547	6	21/07/2009	1 872 000	208 000	2 080 000	2 080 000
<b>Le Pré-Saint-Gervais 93310</b> 24, rue de Stalingrad	IDF - A	Ap	184	3	24/07/2009	797 160	-	797 160	797 160
<b>Le Perreux-sur-Marne 94170</b> 2-4, rue du Canotage 2, rue des Bateliers	IDF - A	Ap	849	10	14/12/2009	3 809 115	-	3 809 115	3 809 115
<b>TOTAL</b>			<b>3 151</b>	<b>40</b>		<b>11 764 725</b>	<b>208 000</b>	<b>11 972 725</b>	<b>11 972 725</b>

(1) IDF : Ile-de-France hors Paris - PR : Province

A - B1 : Zone Borloo

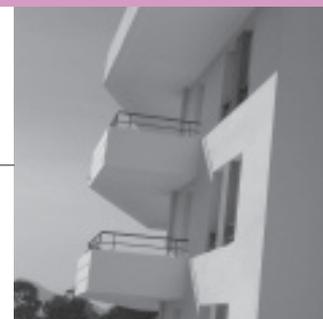
(2) Ap : Appartements

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 quantifiée dans le tableau "Récapitulatif des placements immobiliers" par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine venant au terme statutaire.

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

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



## Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	3 344	3 344
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	32 297	26 206
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	398 608	365 351
- Autres créances	6 866	1 158
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>441 115</b>	<b>396 059</b>

## Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	42 813	50 305
- Dettes fournisseurs	226 252	185 962
- Dettes sur immobilisations	11 972	11 972
- Autres dettes d'exploitation	216 270	211 440
- Dettes aux associés	85 551	78 073
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>582 858</b>	<b>537 752</b>

## Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2013
- Dépréciation des créances	5 408	8 472	1 176	-	12 704
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

## Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes non récupérables	44 975	42 350
- Solde de charges de redditions	9 034	-
- Charges sur locaux vacants	4 862	3 240
- Travaux de remise en état	8 097	10 123
- Charges non récupérables	20 647	33 532
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>87 615</b>	<b>89 245</b>

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en " produits des activités annexes " est de 3 611 euros pour l'année 2013.

## Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes diverses	10 684	10 809
- Charges immobilières refacturables	49 044	57 943
- Autres charges refacturables	160	62
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>59 887</b>	<b>68 813</b>

## Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2013	2012
- Honoraires Commissaires aux comptes	11 592	11 362
- Honoraires Experts immobiliers	1 780	1 720
- Honoraires de commercialisation	3 885	15 759
- Assurance garantie locative	9 481	10 731
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	2 450	2 923
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>30 688</b>	<b>43 995</b>



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

En euros

	2009		2010		2011		2012		2013	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
<b>Produits</b>										
Recettes locatives brutes	3,59	20,35%	17,87	100,00%	23,61	100,00%	24,63	99,99%	24,26	99,90%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	3,07	17,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,03	0,10%
Produits divers	10,98	62,26%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>17,63</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,87</b>	<b>100,00%</b>	<b>23,61</b>	<b>100,00%</b>	<b>24,63</b>	<b>100,00%</b>	<b>24,29</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
Commission de gestion	0,88	4,98%	2,33	13,02%	3,15	13,34%	3,25	13,20%	3,20	13,17%
Autres frais de gestion	11,73	66,51%	2,58	14,46%	1,48	6,25%	2,11	8,55%	1,50	6,19%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,02	0,10%	0,09	0,53%	0,11	0,48%	0,46	1,86%	0,37	1,51%
Charges locatives non récupérées	0,82	4,62%	1,85	10,36%	1,77	7,49%	3,58	14,55%	3,60	14,83%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>13,44</b>	<b>76,21%</b>	<b>6,86</b>	<b>38,36%</b>	<b>6,51</b>	<b>27,56%</b>	<b>9,40</b>	<b>38,16%</b>	<b>8,67</b>	<b>35,70%</b>
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,26	1,46%	- 0,23	- 1,31%	0,05	0,20%	0,18	0,73%	0,33	1,36%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,26</b>	<b>1,46%</b>	<b>- 0,23</b>	<b>- 1,31%</b>	<b>0,05</b>	<b>0,20%</b>	<b>0,18</b>	<b>0,73%</b>	<b>0,33</b>	<b>1,36%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>13,69</b>	<b>77,66%</b>	<b>6,62</b>	<b>37,05%</b>	<b>6,56</b>	<b>27,76%</b>	<b>9,58</b>	<b>38,88%</b>	<b>9,00</b>	<b>37,06%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>3,94</b>	<b>22,34%</b>	<b>11,25</b>	<b>62,95%</b>	<b>17,05</b>	<b>72,24%</b>	<b>15,05</b>	<b>61,12%</b>	<b>15,29</b>	<b>62,94%</b>
Variation report à nouveau	- 2,06	- 11,69%	0,45	2,53%	0,85	3,58%	- 0,55	- 2,25%	0,29	1,18%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	6,00	34,03%	10,80	60,42%	16,20	68,61%	15,60	63,33%	15,00	61,76%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	4,68	26,52%	10,80	60,42%	16,20	68,61%	15,60	63,33%	15,00	61,76%

# 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 par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

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

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

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

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

- **Le contrôle de premier niveau**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux statuts de notre société, j'ai l'honneur au nom du Conseil de surveillance – organisme représentant les associés et élu par vous – de vous présenter notre rapport annuel sur l'activité 2013.

Votre conseil s'est réuni à deux reprises au cours de l'année pour suivre la vie de votre SCPI. A cet effet il a été informé de tout ce qui touchait à la gestion locative de vos biens.

#### Valeur représentative de la société :

Les valeurs d'expertise font ressortir une petite baisse de 1% de la valeur des immeubles, baisse identique en Ile-de-France et en province.

#### Activité locative :

Au 31 décembre 2013, 5 appartements sur 40 composant le patrimoine sont vacants.

Le taux d'occupation financier s'établit à 88,55% contre 92,34% au 31 décembre 2012. Sur l'année, le taux moyen ressort à 92,8%

Les loyers s'élèvent à 532 093 euros contre 543 893 pour l'année 2012.

La gestion locative s'est dégradée dès le début du second semestre et particulièrement au dernier trimestre ce qui a entraîné la baisse des revenus.

Nous constatons qu'il devient de plus en plus fréquent, après la libération d'un appartement de baisser la valeur locative de celui-ci pour retrouver un locataire.

De même, des gestes commerciaux ne suffisent plus pour réduire la durée de vacance qui tend à s'allonger.

Il existe cependant un facteur favorable même si celui-ci ne compense pas les déconvenues: le taux de rotation a fortement diminué et est passé de 40% à 28%.

Afin d'essayer de remédier à cette vacance qui pénalise le résultat, les biens en location font l'objet d'une double délégation.

Le résultat ressort à 15,29 euros par part permettant de mettre en distribution 15 euros tant en abondant le report à nouveau de 29 centimes qui se trouve ainsi porté à 2,22 euros.

#### Contentieux :

En cumulé depuis l'origine de la SCPI, la provision totale est portée à 12 704 euros dont 7 296 euros au titre de l'exercice 2013.

Pour se prévenir de contentieux futurs, il a été souscrit une assurance des loyers impayés pour 23 baux en cours.

#### Marché secondaire :

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire tant en 2013 que depuis le début de vie de la SCPI.

Le Conseil de surveillance rappelle à ce sujet que tout acquéreur de parts lors de la souscription a pris l'engagement pour bénéficier de l'avantage fiscal, de conserver ses parts jusqu'à la fin de l'engagement de la société de gestion qui est tenu de louer tous les appartements pour une durée minimum de 9 ans. Compte tenu de ces contraintes, la fin d'engagement des parts est fixée au 25 septembre 2019, date à laquelle le dernier appartement loué l'aura été pendant 9 ans.

Le Conseil de surveillance vous informe qu'en raison de la non-transmissibilité de l'avantage fiscal, un éventuel acheteur sur le marché secondaire ne se positionnerait qu'en fonction d'un rendement par rapport à son offre d'achat.

Nous n'avons pas d'autre observation ou commentaire à formuler et vous recommandons de voter favorablement à toutes les résolutions présentées, qu'elles soient à caractère ordinaire ou extraordinaire.

Nous vous recommandons, si vous ne pouvez pas être présent aux assemblées générales, de bien vouloir renvoyer les bulletins de votes de façon à ce que le quorum puisse être atteint en première convocation sans être obligé de convoquer une seconde convocation qui engendrerait des frais pour la SCPI.

Concernant le vote des résolutions, si vous ne votez pas directement, deux solutions 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 donner procuration à un associé présent à l'assemblée générale en cochant la case : « je donne procuration à..... » et indiquer le nom d'un associé.

A ce sujet, nous vous informons que le Président du Conseil de surveillance, Patrick KONTZ, associé comme vous, ainsi que le Vice-Président du conseil Eric FREUDENREICH, seront présents à l'assemblée générale.

Pour le Conseil de surveillance

Patrick KONTZ  
Président du Conseil de surveillance

# RAPPORTS

## DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



### Le Rapport sur les comptes annuels

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, 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 9 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, 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 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.

#### II - Justification des appréciations

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

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

#### III - Vérifications et informations spécifiques

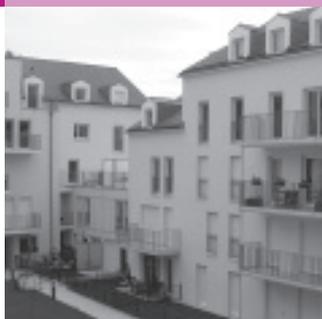
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Neuilly-sur-Seine, le 12 avril 2014

Le Commissaire aux Comptes

Constantin Associés  
Laure SILVESTRE-SIAZ



## 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.214-106 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 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.214-106 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 2013, cette commission s'élève à 70 624 euros ;
- une commission de souscription de 8% hors taxes du prix d'émission des parts. Aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre au cours de l'exercice 2013.

Neuilly-sur-Seine, le 12 avril 2014

Le Commissaire aux Comptes

Constantin Associés  
Laure SILVESTRE-SIAZ

# LES RÉSOLUTIONS



## Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2014

### 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 2013 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

### Deuxième résolution

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

### Troisième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

- valeur comptable : 12 028 318 euros, soit 544,76 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 12 555 593 euros, soit 568,64 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 14 741 013 euros, soit 667,62 euros pour une part.

### Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 337 542,06 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 42 725,98 euros, forme un revenu distribuable de 380 268,04 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 331 200,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 49 068,04 euros.

### Cinquième résolution

L'assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes titulaire en remplacement du cabinet CONSTANTIN ASSOCIÉS dont le mandat arrive à échéance.

Le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes titulaire est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'Assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

### Sixième résolution

L'Assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par Monsieur Etienne BORIS, 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes suppléant en remplacement de Monsieur Jean-Marc BASTIER, dont le mandat arrive à échéance.

Monsieur Etienne BORIS aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes suppléant est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

### Septième résolution

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







OpportunitéHabitat

Société Civile de Placement Immobilier  
Au capital de 11 040 000 euros  
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS  
499 478 428 RCS PARIS

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

# CILOGER

Société de gestion de portefeuille  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Siège social et bureaux : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS  
Téléphone : 01 56 88 91 92 - [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Signatory of  
 **PRI** Principles for  
Responsible  
Investment

