



OpportunitéHabitat

RAPPORT ANNUEL
2015

CILOGER
■

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE « BORLOO »



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE ■

Société de Gestion CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Directoire

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

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Daniel ROY
Membres du Conseil :
Madame Elisabeth SABBAAH
Monsieur François BOISSEAU
Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
Monsieur Vincent PENIN
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
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 : PricewaterhouseCoopers Audit, représenté par Monsieur Fabrice BRICKER
Suppléant : Monsieur Etienne BORIS

Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Sommaire

RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1
Chiffres clés page 3
Le patrimoine immobilier page 3
Les résultats et la distribution page 7
Le marché des parts page 8

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 9
L'annexe aux comptes annuels page 12

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 15

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 16

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 17

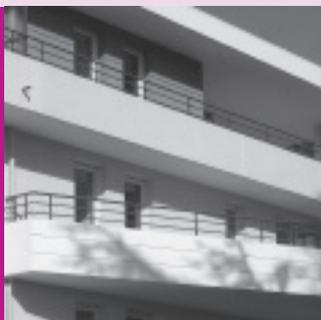
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 18
Le rapport spécial page 19

LES RÉOLUTIONS

page 20





ÉDITORIAL ■

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'OPPORTUNITÉ HABITAT, au titre de l'exercice qui s'est clos le 31 décembre 2015.

- Le volume des ventes de logements anciens s'est fortement repris en 2015 et plus particulièrement au second semestre, avec près de 800 000 logements vendus durant l'année. Soit une progression de l'ordre de 15% par rapport à 2014, et un chiffre qui se rapproche du record de 821 000 atteint en 2006.

Le niveau historiquement bas des taux d'intérêt qui perdure, en moyenne 2,2% au 4^{ème} trimestre pour un emprunt sur 20 ans, a procuré un surcroît de pouvoir d'achat de l'ordre de 14% qui a largement contribué à soutenir le marché. De fait, les acheteurs ont cessé d'anticiper des baisses de prix et semblent ne plus être enclins à attendre pour réaliser un projet d'achat, et ce en dépit du niveau élevé du chômage qui pourrait constituer un frein.

Quant au prix des appartements, même si un frémissement de retournement de tendance a été enregistré au second semestre 2015, ils ont continué leur consolidation sur l'année : - 0,8% en France, - 0,6% en province et - 1% en Ile-de-France. Concernant cette dernière région, si à Paris les prix des appartements sont en légère progression (+ 0,4%), la baisse des prix est légèrement plus accentuée en grande couronne (- 2,4%) qu'en petite couronne (- 2%).

Toutefois, des disparités géographiques subsistent, et si la région parisienne et les grandes villes sont en règle générale plus résistantes, la baisse des prix n'est probablement pas achevée dans les zones plus rurales.

Pour 2016, l'activité devrait continuer à être soutenue notamment par les taux de crédits faibles, entraînant une motivation des demandes d'achat. Toutefois, bémol de taille, le contexte économique et social reste incertain. Il influe sur la confiance des ménages et rend persistantes les fragilités du marché.

Ainsi, les prévisions d'évolutions des prix divergent selon les spécialistes, notamment sur l'Ile-de-France, certains anticipant une hausse de 3% et d'autres une poursuite modérée de la baisse de 0,8%.

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.

- Si l'activité locative est repartie en 2015, les loyers de marché ont a contrario d'une manière générale fortement baissé, pour s'adapter à une demande dont le pouvoir d'achat s'est détérioré et pour sécuriser la location des logements. Cette contraction, d'une ampleur inédite depuis 1998, touche plus particulièrement les petites surfaces (studios et deux pièces).

De plus, la vacance locative continue en moyenne à s'accroître, notamment en raison de l'application de la réduction du délai de préavis à un mois, contre trois mois auparavant, dans les communes de plus de 50 000 habitants répertoriées dans 28 agglomérations hexagonales.

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement, est plus complexe. Les logements doivent ainsi systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation.

- Dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de bourse, les SCPI font figure de valeur refuge.

L'année 2015 marque ainsi un nouveau record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 4,97 Mds€, la collecte brute des SCPI bondit de 46% par rapport à 2014. Jamais depuis la création des SCPI, il y a 40 ans, la collecte n'avait atteint un tel montant.





ÉDITORIAL ■

Cette progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,85%, remarquable dans le contexte économique. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 4,06 Mds€ (+ 49% par rapport à 2014).

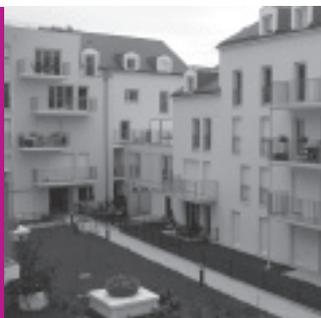
Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à 215 M€ (+ 9%) grâce aux SCPI Pinel, de Déficit foncier et dans une moindre mesure Malraux.

Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 37,9 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

• Concernant OPPORTUNITÉ HABITAT :

- Le patrimoine de votre SCPI, mutualisé géographiquement sur 4 sites en Ile-de-France et 1 en province, a fait plus que résister à la tendance observée au niveau national. Les expertises de la fin de l'année 2015 font globalement ressortir une valorisation de 12,76 M€, en progression de 2,04% par rapport à l'année précédente, et supérieure de 6,5% au prix de revient des immeubles. Depuis 2010, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 8%.
- A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 91,81%, en diminution par rapport au dernier trimestre 2014 (96,65%). Cependant, calculé sur l'ensemble de l'année 2015, ce taux s'établit à 93,50% contre 92,40% en 2014.
- Conséquence d'une meilleure occupation moyenne du patrimoine de la SCPI, le montant des loyers facturés a légèrement augmenté de 0,9%. Toutefois, une baisse généralisée des loyers et un taux de rotation des locataires accentué s'installent dans le paysage immobilier hexagonal. Si 12 congés ont été réceptionnés durant l'année 2015, soit 30% des logements, 9 relocations ont été effectuées. Au 31 décembre, 4 appartements restent à louer.
- Affecté par les charges d'entretien à hauteur de 1,75 € par part (remise en état de lots vacants, travaux d'entretien dans les parties communes ou dans les logements occupés), le résultat s'établit à 11,98 € par part, en contraction de 15%. En conséquence, un revenu brut de 12,90 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2015. Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 0,92 € par part, représente en fin d'exercice près de un mois et demi de distribution courante.
- Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2015, la déduction fiscale du dispositif « Borloo » est de 34,20 € ou 22,80 € par part à proratiser pour chaque associé en fonction de sa date de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



CHIFFRES CLÉS ■ AU 31 DÉCEMBRE 2015

- Date de création : **1^{er} août 2007**
- Terme statutaire : **20 août 2020**
- Valeur de réalisation : **12 789 809 €**
soit 579,25 € par part
- Revenu brut distribué par part : **12,90 €**
- Nombre d'associés : **287**
- Nombre de parts : **22 080**
- Patrimoine : **40 logements**
- Date de location
du dernier appartement : **25 septembre 2010**

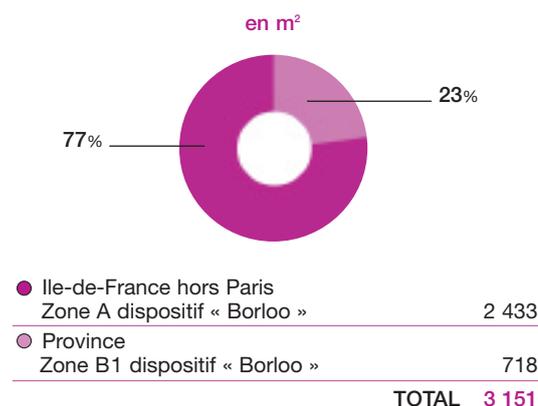
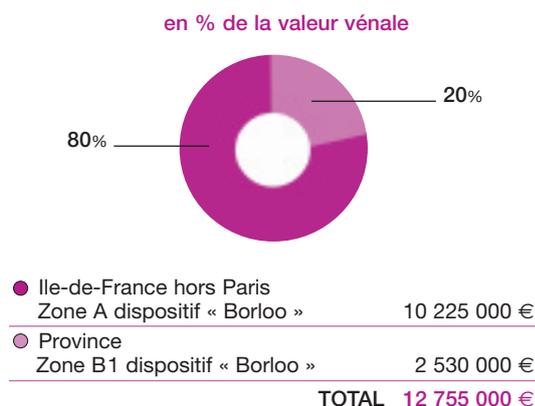
En euros	Global	Par part
Valeur comptable	12 007 534	543,82
Valeur vénale / expertise	12 755 000	577,67
Valeur de réalisation	12 789 809	579,25
Valeur de reconstitution	15 114 833	684,55

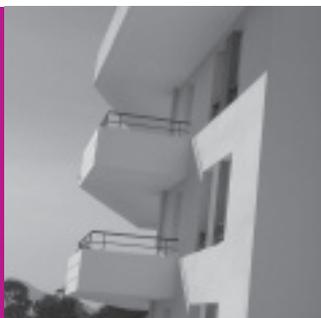
LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Répartition géographique du patrimoine

Le patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT, est réparti en valeur vénale à 80% en région parisienne et à 20% en province.
Les logements situés en région parisienne sont en zone A du dispositif Borloo ; ceux en province sont en zone B1 du même dispositif.

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





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

L'emploi des fonds En euros

	Total au 31/12/2014	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	13 248 000	-	13 248 000
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 1 267 569	-	- 1 267 569
- Achat d'immeubles	- 11 972 725	-	- 11 972 725
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	- 1 181	-	- 1 181
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	6 525	-	6 525

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

Valeurs significatives du patrimoine

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

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

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

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

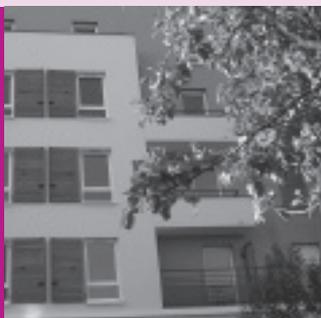
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	11 972 725
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	12 755 000

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	34 809	34 809	34 809
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		12 755 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			13 629 000
- Commission de souscription théorique			1 451 024
TOTAL GLOBAL	12 007 534	12 789 809	15 114 833
NOMBRE DE PARTS	22 080	22 080	22 080
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	543,82	579,25	684,55

La valeur de reconstitution à 684,85 euros est supérieure de 14% au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 600,00 euros.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2015

	Prix de revient au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation hors droits 2015/2014 en %
Ile-de-France (hors Paris)	9 464 125	10 225 000	8,04	10 919 000	9 940 000	2,87
Province	2 508 600	2 530 000	0,85	2 710 000	2 560 000	- 1,17
TOTAUX	11 972 725	12 755 000	6,53	13 629 000	12 500 000	2,04

Au 31 décembre 2015, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 6,5% et 13,8% à leur prix de revient.

Le patrimoine a globalement très bien résisté à la consolidation observée au niveau national. Les expertises font

ressortir une valorisation hors droits de 12 755 000 €, en progression sensible de 2,04% par rapport à l'exercice 2014.

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

La gestion immobilière

En 2015, conséquence d'une meilleure occupation moyenne du patrimoine de la SCPI, le montant des loyers facturés a légèrement augmenté de 0,9%. Toutefois, une baisse généralisée des loyers s'installe dans le paysage immobilier hexagonal. Tendence égale nationale, le taux de rotation des locataires s'accroît. Ainsi, pour OPPORTUNITÉ HABITAT, il est en augmentation sensible par rapport à 2014, et s'établit à 30%. Si 12 congés ont été réceptionnés durant l'année 2015, 9 logements ont été reloués. Au 31 décembre, 4 appartements restent à louer.

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.

Fait marquant de l'année, la mobilité des locataires s'est nettement accentuée en France. Près d'un locataire sur trois a déménagé durant l'année, soit un bond de 10% sur un an, note l'observatoire « Clameur ». Les raisons sont multiples : l'amélioration du moral des Français, une démographie dynamique et une reprise économique qui se dessine.

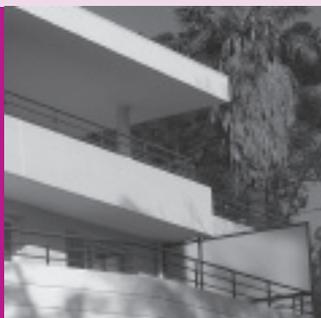
Le phénomène a impacté la plupart des régions de l'Hexagone. Seule exception l'Ile-de-France (- 0,3%), qui souffre d'un déficit de logements locatifs n'incitant guère les locataires à déménager.

Parallèlement, les bailleurs ont consenti des diminutions de loyers pour sécuriser la location de leurs biens et limiter le risque d'impayés. Ainsi, les loyers ont baissé notablement de 1,1% de janvier à décembre 2015, après des hausses annuelles atteignant 4% de 1998 à 2006. Les loyers de marché continuent de s'effriter depuis plusieurs années, ce qui n'avait pas été observé depuis 1998. Cette baisse de loyers s'explique avant tout par la crise économique, et la progression du chômage qui a dégradé le pouvoir d'achat de nombreux candidats à la location.

Ce sont surtout les petites surfaces qui ont été les plus touchées. Les studios ont ainsi vu leur loyer baisser de 2,7% et les deux pièces de 1,3% depuis le début de l'année. Ce mouvement a impacté une grande partie du territoire. Selon Clameur, dans 85% des villes comptant plus de 148 000 habitants, les loyers ont accusé une baisse en 2015, comme par exemple à Marseille (- 5,2%) ou Lyon (- 3,6%).

Cette baisse généralisée des loyers qui semble s'installer dans le paysage immobilier n'est pas sans conséquence sur l'état du parc locatif. Faute de pouvoir augmenter les loyers, les bailleurs ne sont pas enclins à rénover leur logement. Pour preuve : seuls 16% des logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration et d'entretien en 2015, un chiffre en baisse perpétuelle depuis les années 2008-2009 où plus d'un logement loué sur trois avait été rénové à l'époque. Le parc locatif continuera donc à se dégrader augmentant ainsi la vacance locative, les locataires étant de plus en plus exigeants sur l'état du logement qui leur est proposé.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement, est plus complexe. Les logements doivent ainsi systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation.

Ainsi, durant l'année 2015, ce sont 80 667 € (1,75 € par part) qui ont été engagés par OPPORTUNITÉ HABITAT pour la remise en état de lots vacants, des travaux d'entretien dans les parties communes ou dans les logements occupés (dont 70 322 € pour les sites de Marseille, Clamart et Carrières-sous-Poissy).

A l'instar de ce qui est observé au niveau national, le taux de rotation des locataires d'OPPORTUNITÉ HABITAT augmente fortement par rapport à l'exercice précédent : 30% contre 18%.

En revanche, la durée moyenne de vacance entre deux locataires diminue à près de cinq mois contre sept en 2014 ; conséquence de la relocation à la fin de l'exercice 2014 de 2 logements sur le site de Carrières-sous-Poissy (78) qui avaient connus une longue vacance sur l'année.

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

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

Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation financier s'établit à 91,81%, en diminution par rapport au début de l'année (96,65%). Toutefois, calculé sur l'ensemble de l'année 2015, ce taux s'établit à 93,50% contre 92,40% en 2014.

Le taux d'occupation physique quant à lui passe de 97,95% à 88,34% entre le début et la fin de l'exercice.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est de 99,03% stable d'un exercice à l'autre (99,47% en 2014).

Pour ce qui concerne les congés, 12 ont été réceptionnés sur l'exercice 2015, concentrés aux deux-tiers sur les sites de Marseille (13) et Carrières-sous-Poissy (78).

Parallèlement, 9 relocations ont été finalisées.

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. Des

actions commerciales (honoraires locataires offerts, honoraires incitatifs aux commercialisateurs, ...), et l'ouverture de mandats de recherche de locataires à de nouveaux agents sont opérées sur certains sites afin de dynamiser la demande. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par CILOGER.

Au 31 décembre 2015, le nombre d'appartements loués est de 36 sur 40, soit 90% du nombre de logements, contre 39 en début d'année. Les 4 logements vacants (276 m²) que compte le patrimoine sont localisés sur les programmes de Marseille (13) et Carrières-sous-Poissy (78). Concernant ce dernier site, il faut remarquer qu'un appartement libéré au mois de mai n'a pu être reloué durant l'année du fait de sinistres importants successifs (dégâts des eaux). Après différentes réunions d'expertise, les travaux indispensables à sa relocation ont été réalisés à la fin de l'année.

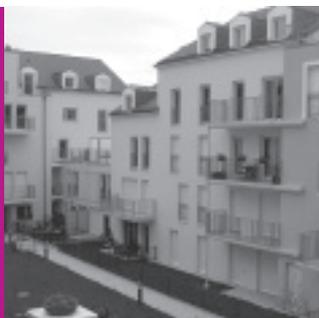
Les loyers facturés sur l'exercice 2015 s'établissent à 528 785 € en progression de 0,9% par rapport à l'exercice précédent.

Toutefois, certaines valeurs locatives ont été revues à la baisse pour s'ajuster au marché, baisse qui s'élève en moyenne pour l'ensemble du patrimoine à 1,1% pour l'année 2015.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2014 pour 7 748 euros, augmente à peine au 31 décembre 2015, de 92 € en valeur nette, pour atteindre 7 840 €. Dans ce montant, 11 dossiers locatifs sont provisionnés.

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 2015, 19 baux en cours, représentant 45% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 9 096 €, soit 1,7% de l'ensemble des loyers facturés. Quatre dossiers ont été déclarés durant l'année (impayés, dégradations locatives ou préavis réduits) pour un montant total de 4 410 €, dont 1 368 € encore en cours de traitement à la clôture de l'exercice.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

Affecté par les charges d'entretien (remise en état de lots vacants, travaux d'entretien dans les parties communes ou dans les logements occupés), le résultat s'établit à 264 540 €, soit 11,98 € par part, en contraction de 15%. En conséquence, un revenu brut de 12,90 €, en diminution de 9%, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2015. Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 0,92 € par part, représente près de un mois et demi de distribution courante.

Le résultat de l'exercice s'établit à 264 540 €, en contraction de 15% par rapport à l'exercice précédent. En effet, si les loyers facturés ont progressé légèrement de 0,9%, l'exercice a néanmoins été impacté par des travaux, en règle générale préalables aux relocations, qui représentent en valeur absolue un différentiel de 38 600 € par rapport à 2014, soit au total 1,75 € par part.

En conséquence, pour l'exercice 2015, le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été abaissé à 3,30 € pour les trois premiers trimestres et 3,00 € pour le dernier trimestre, contre 3,45 € durant l'année 2014.

Au total, le revenu distribué en 2015, s'élève à 12,90 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 11,98 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,92 € par part (7,1% du montant distribué).

Au 31 décembre 2015, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 28 284 €, soit 1,28 € par part. Il représente encore une réserve de 1,3 mois de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2015, est de 2,15%.

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 2015, la déduction fiscale du dispositif « Borloo » est de 34,20 € ou 22,80 € par part à proratiser pour chaque associé en fonction de sa date de souscription.

L'évolution du prix de la part En euros

	Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Taux de distribution sur prix de souscription en % (4)	Report à nouveau cumulé par part
2011	-	16,20	-	-	2,70%	2,49
2012	-	15,60	-	-	2,60%	1,94
2013	-	15,00	-	-	2,50%	2,22
2014	-	14,20	-	-	2,37%	2,20
2015	-	12,90	-	-	2,15%	1,28

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

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

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



LE MARCHÉ DES PARTS ■

Le détail des augmentations de capital En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2011	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2012	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2013	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2014	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2015	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000

L'évolution du capital En euros

Date de création : 1^{er} août 2007 - Capital initial : 760 000 euros - Nominal de la part : 500,00 euros

	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2011	11 040 000	-	22 080	287	-	-
2012	11 040 000	-	22 080	288	-	-
2013	11 040 000	-	22 080	287	-	-
2014	11 040 000	-	22 080	287	-	-
2015	11 040 000	-	22 080	287	-	-

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

L'activité du marché secondaire

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. Depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice, aucune part n'ayant été inscrite sur les registres d'ordres de ventes ou d'achats.

Au 31 décembre 2015, le stock de parts en attente de vente est nul.

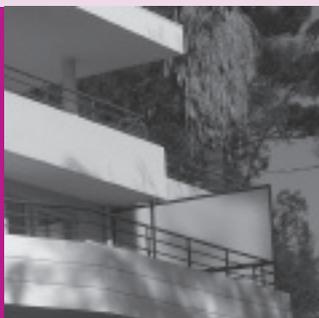
Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré durant l'exercice.

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2015 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'évolution des conditions de cessions En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2011	0	0,00%	0	85
2012	0	0,00%	0	0
2013	0	0,00%	66	87
2014	0	0,00%	0	88
2015	0	0,00%	0	124

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2015 En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	11 972 725	12 755 000	11 972 725	12 500 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	11 972 725	12 755 000	11 972 725	12 500 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	3 344	3 344	3 344	3 344
Créances				
Locataires et créances rattachées	15 241	15 241	16 008	16 008
Autres créances	375 994	375 994	320 886	320 886
Provisions pour dépréciation des créances	- 7 840	- 7 840	- 7 748	- 7 748
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	214 002	214 002	211 191	211 191
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 43 327	- 43 327	- 45 527	- 45 527
Dettes d'exploitation	- 522 604	- 522 604	- 443 052	- 443 052
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	34 809	34 809	55 101	55 101
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	12 007 534		12 027 826	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		12 789 809		12 555 101



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2015 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
Capital				
Capital souscrit	11 040 000	-	-	11 040 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	2 208 000	-	-	2 208 000
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 1 268 750	-	-	- 1 268 750
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	49 068	- 492	-	48 576
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	264 540	264 540
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 284 832	- 284 832
Résultat de l'exercice précédent	313 044	- 313 044	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 313 536	313 536	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	12 027 826	-	- 20 292	12 007 534

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2016



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2015 En euros

Produits

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		595 849		608 652
Produits de l'activité immobilière	595 595		582 620	
- Loyers	528 785		523 923	
- Charges facturées	66 810		58 697	
Produits des activités annexes	255		26 032	
Autres produits d'exploitation		5 304		8 440
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	5 304		8 440	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	-		-	
Produits financiers		303		447
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		601 456		617 538
Résultat de l'exercice (Perte)				-
TOTAL GÉNÉRAL		601 456		617 538

Charges

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		238 880		204 162
- Charges ayant leur contrepartie en produits	66 810		58 697	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	80 667		42 049	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	91 403		103 416	
Charges d'exploitation		98 036		100 332
- Rémunération de la société de gestion	71 887		71 571	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	18 253		22 777	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	5 396		3 484	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Rémunération des conseils de surveillance	2 500		2 500	
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		336 916		304 494
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		264 540		313 044
TOTAL GÉNÉRAL		601 456		617 538



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.

Informations diverses

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

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

Locataires : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante : En absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », on provisionne

$$DP = (AL + AC) \times 100 \%$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

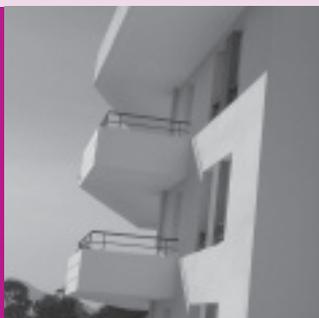
Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 1 885 euros sur l'exercice.

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

Événements postérieurs à la clôture : néant.

Variation de l'actif immobilisé En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2015
- Terrains et constructions	11 764 725	-	-	-	11 764 725
- Agencements et installations	208 000	-	-	-	208 000
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	11 972 725	-	-	-	11 972 725



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Récapitulatif des placements immobiliers En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	11 972 725	12 755 000	11 972 725	12 500 000
TOTAL	11 972 725	12 755 000	11 972 725	12 500 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	11 972 725	12 755 000	11 972 725	12 500 000

Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Localisation et Zonage Borloo (1)	Type (2)	Surface habitable m ²	Nombre de logements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014	Estimation hors droits au 31/12/2015	Estimation droits inclus au 31/12/2015	Estimation hors droits au 31/12/2014	Variation 2014/2015 Estimation hors droits
Marseille (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	718	11	29/07/2008	2 508 600	-	2 508 600	2 508 600	2 530 000	2 710 000	2 560 000	- 1,17%
Carrières-sous-Poissy (78) 504, avenue de l'Hautil	IDF - A	Ap M	454 399	6 4	02/07/2009	2 777 850	-	2 777 850	2 777 850	3 000 000	3 200 000	2 815 000	6,57%
Clamart (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	547	6	21/07/2009	1 872 000	208 000	2 080 000	2 080 000	2 285 000	2 443 000	2 230 000	2,47%
Le Pré-Saint-Gervais (93) 24, rue de Stalingrad	IDF - A	Ap	184	3	24/07/2009	797 160	-	797 160	797 160	940 000	1 000 000	915 000	2,73%
Le Perreux-sur-Marne (94) 2-4, rue du Canotage 2, rue des Bateliers	IDF - A	Ap	849	10	14/12/2009	3 809 115	-	3 809 115	3 809 115	4 000 000	4 276 000	3 980 000	0,50%
TOTAL			3 151	40		11 764 725	208 000	11 972 725	11 972 725	12 755 000	13 629 000	12 500 000	2,04%

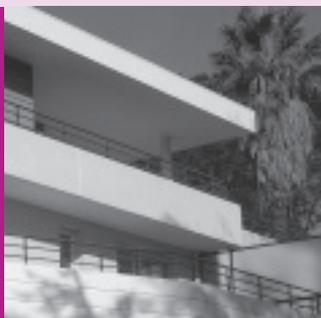
(1) IDF : Ile-de-France hors Paris - PR : Province - A - B1 : Zone Borloo

(2) Ap : Appartements - M : Maisons

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir au terme statutaire.

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



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Détail des créances En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	3 344	3 344
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	15 241	16 008
- Créances fiscales	10 252	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	364 923	319 236
- Autres créances	820	1 650
TOTAL GÉNÉRAL	394 579	340 238

Détail des dettes En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
Dettes		
- Dettes financières	43 327	45 527
- Dettes fournisseurs	290 780	207 983
- Dettes sur immobilisations	11 972	11 972
- Autres dettes d'exploitation	153 143	140 802
- Dettes aux associés	66 709	82 295
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	565 932	488 579

Variation des provisions En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2015
- Dépréciation des créances	7 748	5 396	5 304	-	7 840
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

Ventilation charges immobilières non récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes non récupérables	47 932	46 099
- Solde de charges de redditions (1)	3 782	608
- Charges sur locaux vacants	4 776	5 301
- Travaux de remise en état	80 667	42 049
- Charges non récupérables	34 913	51 409
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	172 070	145 465

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 255 euros pour l'année 2015.

Ventilation charges immobilières récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes diverses	11 061	10 918
- Charges immobilières refacturables	55 678	47 157
- Autres charges refacturables	71	621
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	66 810	58 697

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation En euros

	2015	2014
- Honoraires Commissaires aux comptes	11 100	12 964
- Honoraires Experts immobiliers	3 000	3 177
- Autres honoraires	-	-
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	2 653	5 136
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	18 253	22 777



LES AUTRES INFORMATIONS ■

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

	2011		2012		2013		2014		2015	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
- Recettes locatives brutes	23,61	100,00%	24,63	99,99%	24,26	99,90%	24,91	99,92%	23,96	99,94%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,03	0,10%	0,02	0,08%	0,01	0,06%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	23,61	100,00%	24,63	100,00%	24,29	100,00%	24,93	100,00%	23,97	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	3,15	13,34%	3,25	13,20%	3,20	13,17%	3,24	13,00%	3,26	13,58%
- Autres frais de gestion	1,48	6,25%	2,11	8,55%	1,50	6,19%	1,14	4,59%	0,94	3,92%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,11	0,48%	0,46	1,86%	0,37	1,51%	1,90	7,64%	3,65	15,24%
- Charges locatives non récupérées	1,77	7,49%	3,58	14,55%	3,60	14,83%	4,68	18,79%	4,14	17,27%
Sous-total charges externes	6,51	27,56%	9,40	38,16%	8,67	35,70%	10,97	44,02%	11,99	50,01%
- 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	0,05	0,20%	0,18	0,73%	0,33	1,36%	- 0,22	- 0,90%	0,00	0,02%
Sous-total charges internes	0,05	0,20%	0,18	0,73%	0,33	1,36%	- 0,22	- 0,90%	0,00	0,02%
TOTAL DES CHARGES	6,56	27,76%	9,58	38,88%	9,00	37,06%	10,75	43,12%	11,99	50,02%
RÉSULTAT	17,05	72,24%	15,05	61,12%	15,29	62,94%	14,18	56,88%	11,98	49,98%
- Variation report à nouveau	0,85	3,58%	- 0,55	- 2,25%	0,29	1,18%	- 0,02	- 0,09%	- 0,92	- 3,83%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	16,20	68,61%	15,60	63,33%	15,00	61,76%	14,20	56,96%	12,90	53,81%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	16,20	68,61%	15,60	63,33%	15,00	61,76%	14,20	56,96%	12,90	53,81%



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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport annuel pour l'année 2015.

Votre conseil s'est réuni en mars et en novembre 2015 afin de suivre l'évolution locative et financière de notre société.

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

Les chiffres significatifs de la société sont :

	Exercice 2015	Exercice 2014
Valeur vénale (expertise) part	577,67 €	566,12 €
Valeur de réalisation par part	579,25 €	568,62 €
Résultat par part	11,98 €	14,18 €
Distribution par part	12,90 €	14,20 €
Report à nouveau par part	1,28 €	2,20 €
Taux d'occupation financier au 31/12	91,81%	96,65%
Taux d'occupation financier moyen	93,50%	92,40%
Montant des contentieux	7 840 €	7 748 €
Montant des travaux	80 667 €	42 049 €
Taux de rotation des locataires	30%	18%

D'une manière générale, lors des relocations, les loyers comme l'année dernière sont revus à la baisse si nécessaire.

Le potentiel locatif pour l'exercice 2015 est en baisse de 1,1% comparé à celui de 2014.

Toutefois, les loyers facturés sur l'exercice sont en hausse de + 0,92%.

Les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 sur le plafonnement des honoraires, applicables à compter du 15 septembre 2014, n'ont pas eu d'incidence sur les charges payées par la SCPI.

Le conseil recommande aux associés de garder leurs parts – sauf impératif majeur – jusqu'à la fin de la liquidation de la SCPI.

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

La GUL (Garantie universelle locative) qui devait être mise en œuvre début 2016, mais dont le décret d'application n'est jamais sorti, ne sera pas appliquée. Le gouvernement réfléchi à un autre type de garantie.

Mentionnons que près de la moitié des baux en cours sont couverts par une assurance GLI (Garantie des loyers impayés).

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

- vous pouvez donner procuration à la société de gestion en cochant la case « Je donne procuration au Président de l'assemblée générale ».

Ou

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

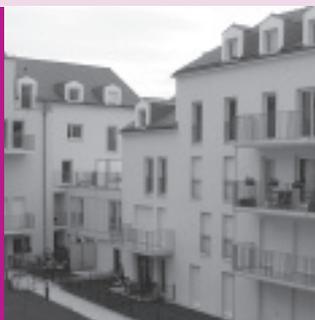
A ce sujet, nous vous informons que Patrick KONTZ, Président du Conseil de surveillance, sera présent à l'assemblée.

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

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

Pour le Conseil de surveillance

Patrick KONTZ
Président du Conseil de surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et action détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant désigné par l'assemblée générale du 2 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

II - Justification de nos appréciations

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

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 avril 2016

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion CIOLOGER

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

- Une commission de souscription, fixée à 8% hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2015.

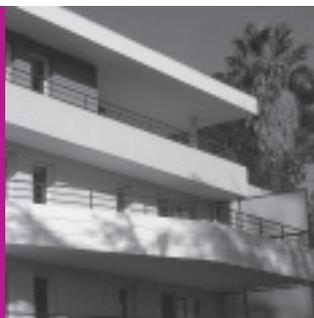
- Une commission de gestion, fixée à 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Au titre de l'exercice 2015 cette commission s'élève à 71 887 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 avril 2016

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



LES RÉOLUTIONS ■

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 1^{er} juin 2016

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 2015 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 2015 à :

- valeur comptable : 12 007 534 euros, soit 543,82 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 12 789 809 euros, soit 579,25 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 15 114 833 euros, soit 684,55 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 264 540,04 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 48 576,32 euros, forme un revenu distribuable de 313 116,36 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 284 832,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 28 284,36 euros.

Cinquième résolution

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





OpportunitéHabitat

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

Siège social :
43/47, avenue de la Grande Armée
75116 PARIS
499 478 428 RCS PARIS

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

CILOGER



Société de gestion de portefeuille

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

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

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

