

SCPI en liquidation

Opportunité Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL 2^{ÈME} SEMESTRE 2021

Analyse : 1^{er} juillet au 31 décembre 2021 - Validité : 1^{er} semestre 2022

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'indice de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente (négociés ou sous promesse) atteint 75% en fin d'année 2021.

Au cours du 2^{ème} semestre 2021, 4 logements ont été vendus pour un montant net acté de 953 K€. Sur l'ensemble de l'année 2021, 8 logements ont été vendus (12 en 2020) pour 2 M€, prix globalement supérieur de près de 4% au prix de revient et 7% à la valeur d'expertise 2020. Depuis le début de la vente du patrimoine, OPPORTUNITÉ HABITAT a cédé 26 logements pour un prix de vente global de 8,5 M€, supérieur de 9% au prix de revient.

Par ailleurs, au 31 décembre 2021, 4 logements sont négociés à la vente (2) ou sous promesse (2) pour un prix total de 1,7 M€, supérieur de 22% au prix de revient.

Afin d'accélérer le rythme des ventes, AEW ne se limite plus aux logements vacants. Ainsi, parmi les 8 ventes de l'année, 3 concernent des locataires en place.

L'expertise immobilière réalisée fin 2021 valorise le patrimoine à 4,8 M€, en progression à périmètre constant de 3% par rapport à 2020.

En matière de gestion locative, 6 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année 2021 (dont 4 au 2^{ème} semestre), et aucun n'a été reloué. Au 31 décembre, 7 logements sur 14 encore en patrimoine sont vacants (dont 4 en cours de vente), volontairement laissés inoccupés.

Les loyers facturés sur l'année à 144 K€ (dont 65 K€ au 2^{ème} semestre) se contractent logiquement de 37% par rapport à 2020. Ils présentent un taux d'encaissement annuel avoisinant 98%. Tous les baux en cours sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

En période de liquidation, la distribution de revenu est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, aucun revenu courant n'a été mis en distribution au titre des 4 trimestres de l'année 2021, les produits d'exploitation ne permettant plus, à ce stade de la liquidation, de couvrir les dépenses.

Toutefois, parallèlement, les 8^{ème} et 9^{ème} acomptes sur liquidation, de 21 € par part chacun, ont été mis en paiement au titre des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2021.

Antoine BARBIER
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

L'année 2021, encore largement marquée par la crise sanitaire, n'a pas empêché le marché immobilier résidentiel ancien de faire preuve d'un beau dynamisme: le nombre de transactions s'établirait proche de 1,2 million, supérieur à 2019, année du précédent record (1,1 million).

Conséquence des nouvelles attentes des acquéreurs en terme de cadre de vie, motivées par les confinements et le télétravail, le marché a été soutenu par les villes moyennes, et les zones péri-urbaines et rurales, qui ont enregistré des variations de prix de l'ordre de 7% à 8%. C'est globalement deux fois plus que les grandes métropoles (4%). Paris échappe à cette tendance, les prix étant stables voire en contraction selon les arrondissements.

Autre conséquence du besoin d'espace ou de « verdure », la hausse est plus appuyée pour les maisons (7% à 8%) que pour les appartements (5%), avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, cela ne semble pas remettre en cause les intentions des acquéreurs. D'autant plus que les taux d'intérêt, restent à un point bas en ce début d'année 2022, du fait de politiques agressives des banques en la matière, et soutiennent la capacité d'achat des ménages. Il faudra toutefois être attentif à d'éventuels assèchements de l'offre dans certaines zones qui pourraient alimenter une hausse des prix ou contrarier le niveau des ventes.

L'ESSENTIEL AU 31/12/2021

294 ASSOCIÉS

22 080 PARTS

40 LOGEMENTS ACQUIS

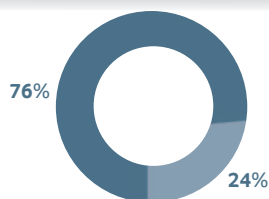
26 LOGEMENTS VENDUS

14 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

6 546 741 €

VALEUR DE RÉALISATION 2020 (296,50 € / part)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



■ Ile-de-France - Zone A
■ Province - Zone B1

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE SEMESTRE

372,70 €

: montant des acomptes versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 26 ventes réalisées, et représente 62% du prix de souscription initial et 69% du prix de revient historique du patrimoine initial. Rappelons que si vos parts sont nanties au profit d'un établissement bancaire, il est indispensable que vous nous fassiez parvenir une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement pour pouvoir percevoir les acomptes sur liquidation.

Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

Opportunité Habitat

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 11 040 000 euros. SCPI résidentiel de type « Borloo ».

499 478 428 RCS PARIS.

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 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 n°07-26 en date du 14/09/2007.

Société de gestion - Liquidateur : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.

Service clients : 01 78 40 33 03 - service-clients@eu.aew.com - www.aewcloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewcloger.com



Signatory of:



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2021

49,82%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

36,61%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

1 117 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

560 m²

SURFACES VACANTES

* 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 facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

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

MARCHÉ DES PARTS

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information d'OPPORTUNITÉ HABITAT.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 29 septembre et 29 décembre 2021.

Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, les transactions sur le marché secondaire organisé peuvent se réaliser sur la base d'un prix fortement décoté. Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des acomptes sur liquidation déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres.

Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 116,00 € TTC au 1^{er} janvier 2022, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré au cours du semestre.

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE. AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant.

La politique relative à la Directive européenne «MIF II» mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).

VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

| Période | Prix de vente acté en € | Nombre de logements | Surface en m ² | Cumul en % du patrimoine historique (40 logements) |
|--|-------------------------|---------------------|---------------------------|--|
| Rappel - Année 2019 | 2 230 696 | 6 | 494 | 15% |
| Rappel - Année 2020 | 4 204 331 | 12 | 970 | 45% |
| Ventes du 1 ^{er} semestre 2021 | 1 079 150 | 4 | 298 | 55% |
| Ventes du 2 ^{ème} semestre 2021 | 953 050 | 4 | 272 | 65% |

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

| Période | Acompte mis en paiement le | Acompte par part | Acompte cumulé par part |
|---------------------------------|----------------------------|------------------|-------------------------|
| Rappel - Année 2020 | | 185,20 € | 283,70 € |
| 1 ^{er} trimestre 2021 | 23/04/2021 | 47,00 € | 330,70 € |
| 2 ^{ème} trimestre 2021 | | - | - |
| 3 ^{ème} trimestre 2021 | 21/10/2021 | 21,00 € | 351,70 € |
| 4 ^{ème} trimestre 2021 | 25/01/2022 | 21,00 € | 372,70 € |

REVENUS DISTRIBUÉS

| Période | Acompte mis en paiement le | Acompte par part | Acompte après prélèvements sociaux (1) | Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers |
|---------------------------------|----------------------------|------------------|--|--|
| 1 ^{er} trimestre 2021 | | 0 € | 0 € | 0 € |
| 2 ^{ème} trimestre 2021 | | 0 € | 0 € | 0 € |
| 3 ^{ème} trimestre 2021 | | 0 € | 0 € | 0 € |
| 4 ^{ème} trimestre 2021 | | 0 € | 0 € | 0 € |

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

VIE SOCIALE

SERVICE CLIENTS

Notre service clients est à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (service-clients@eu.aew.com).

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

RÈGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW - DPO - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewciloger.com

