

# SCPI en liquidation

# Opportunité Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2020

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2020 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2021

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

L'année 2020 a été largement marquée par la crise sanitaire liée à la COVID-19. Toutefois les opérations de liquidation du patrimoine se sont poursuivies, et le nombre de ventes réalisées a doublé par rapport à 2019, des actes de vente ayant pu être signés à distance.

Au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2020, 10 logements ont été vendus pour un montant net acté de 3,2 M€. Sur l'ensemble de l'année 2020, 12 logements ont été vendus pour 4,2 M€, prix globalement supérieur de 10% au prix de revient et de 7% à la dernière valeur d'expertise.

Depuis le début de la vente du patrimoine, OPPORTUNITÉ HABITAT a cédé 18 logements pour un prix de vente global de 6,4 M€, supérieur de près de 11% au prix de revient.

Par ailleurs, au 31 décembre 2020, 4 logements sont négociés à la vente pour un prix total de 1,1 M€, supérieur de 4% au prix de revient.

Afin d'accélérer le rythme des ventes, limitées actuellement aux logements vacants, AEW Ciloger va initier en 2021 la vente aux locataires, avec mise en œuvre des accords collectifs si nécessaire.

L'expertise immobilière réalisée fin 2020 valorise le patrimoine à 6,5 M€, en progression de près de 3% à périmètre constant (hors cessions de l'année) par rapport à 2019.

En matière de gestion locative, 6 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année 2020 (dont 4 au 2<sup>ème</sup> semestre), et aucun n'a été reloué. Au 31 décembre, 9 logements sont vacants (dont 4 en cours de vente), volontairement laissés inoccupés.

Les loyers facturés sur l'année à 227 K€ (dont 98 K€ au 2<sup>ème</sup> semestre) se contractent logiquement de 30% par rapport à 2019. Ils présentent un taux d'encaissement de 96,2%.

12 baux représentant 58% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2020, 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 des ventes du patrimoine. Ainsi, compte tenu du désormais faible niveau de loyers, aucun revenu courant n'a été mis en distribution au titre des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2020.

Parallèlement, les 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> acomptes sur liquidation, de 65 € et 76,70 € par part, ont été mis en paiement en octobre 2020 et janvier 2021.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne se seraient contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions s'établirait à 980 000, après une année 2019 record à près d'1,1 million et comparable aux années précédentes.

En moyenne nationale, les notaires notent une progression des prix de 6% entre les 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 et 2020, plus appuyée pour les maisons que les appartements, avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Paris échappe à cette tendance, les prix ayant reculé sur les derniers mois 2020 pour la première fois depuis des années.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande dans les zones tendues devrait modérer d'éventuelles baisses de prix. Par ailleurs, les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, soutiennent la capacité d'achat des ménages. Et ce d'autant plus que les conditions d'octroi des crédits ont été assouplies en décembre, après une année 2020 où le nombre de prêts a reculé, notamment aux ménages les plus modestes.

La résilience du logement et son profil défensif attirent de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2020

**290** ASSOCIÉS

**22 080** PARTS

**40** LOGEMENTS ACQUIS

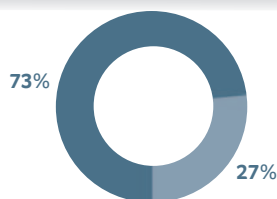
**18** LOGEMENTS VENDUS

**22** LOGEMENTS EN PATRIMOINE

**10 267 618 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2019 (465,02 € / part)

### COMPOSITION DU PATRIMOINE



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

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

### À LA UNE CE SEMESTRE

**283,70 €** : montant des acomptes

par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 18 ventes réalisées, et représente 47% du prix de souscription initial et 52% 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 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 de logements 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 Ciloger

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.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

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



Signatory of:



### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2020

**59,06%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**37,74%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**1 688 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**691 m<sup>2</sup>**

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 exclusion 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 30 septembre et 30 décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, 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 Ciloger 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 Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier de 114,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2021, 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 Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

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

### VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	Cumul en % du patrimoine historique (40 logements)
Rappel - Année 2019	2 230 696	6	494	15%
Ventes du 1 <sup>er</sup> semestre 2020	996 139	2	177	20%
Ventes du 2 <sup>ème</sup> semestre 2020	3 208 192	10	793	45%

### ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Rappel - Année 2019		98,50 €	98,50 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2020	30/04/2020	21,50 €	120,00 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	27/07/2020	22,00 €	142,00 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2020	23/10/2020	65,00 €	207,00 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2020	21/01/2021	76,70 €	283,70 €

### 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 <sup>er</sup> trimestre 2020	30/04/2020	1,20 €	1,20 €	1,20 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	27/07/2020	1,20 €	1,20 €	1,20 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2020	-	-	-	-
4 <sup>ème</sup> trimestre 2020	-	-	-	-

(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](mailto: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 Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger 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 Ciloger - DPO - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto: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](http://www.aewciloger.com)

