

# SCPI en liquidation

# Opportunité Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021 - Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2021

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le premier semestre 2021 est encore largement marqué par la crise sanitaire liée au virus COVID-19 et par les différentes mesures mises en place afin de limiter sa propagation.

Toutefois, les opérations de liquidation du patrimoine se sont poursuivies à un rythme satisfaisant eu égard au contexte.

Ainsi, au cours du premier semestre 2021, 4 logements ont été vendus, contre 2 au premier semestre 2020 et 10 au second semestre. Ces cessions ont été négociées pour un montant net acté de 1,08 M€, globalement supérieur de 4% au prix de revient et de 5% aux valeurs d'expertises de décembre 2020. Depuis le début de la vente du patrimoine, OPPORTUNITÉ HABITAT a cédé 22 logements pour un prix de vente global de 7,5 M€, supérieur de 10% au prix de revient.

Par ailleurs, au 30 juin 2021, 6 logements sont négociés à la vente ou sous promesse (dont 3 à leurs locataires) pour un prix total de 1,7 M€ supérieur de 14% au prix de revient.

En matière de gestion locative, 2 logements de votre SCPI ont été libérés durant le premier semestre 2021, et aucun n'a été reloué. Au 30 juin, 7 logements sont vacants, dont 4 en cours de vente, volontairement laissés inoccupés.

Compte tenu des cessions, les loyers facturés sur le semestre, à 79 179 €, se contractent de 19% par rapport au second semestre 2020. Ils présentent un taux d'encaissement trimestriel moyen de 95,2%. D'une manière générale, sur tout le patrimoine résidentiel des SCPI de type fiscal gérées par AEW, les demandes d'aménagement de paiement des loyers sont toujours très marginales.

10 baux représentant 42% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2021, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des loyers impayés » (GLI) en contrepartie d'une cotisation semestrielle de 1 496 € (0,07 € par part).

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. Aucun revenu courant n'a été mis en distribution au titre des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestres 2021.

Parallèlement, le 7<sup>ème</sup> acompte sur liquidation, de 47 € par part, a été mis en paiement en avril 2021. Les ventes du semestre ayant toutes été réalisées durant le premier trimestre, il n'y a pas d'acompte sur liquidation versé au titre du deuxième trimestre. Compte tenu des 6 logements en cours de vente, le prochain acompte devrait être opéré en octobre.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW

## Conjoncture immobilière

À la fin du premier semestre 2021, le nombre de ventes sur le marché du logement ancien dépasse de 6% celui de la même période en 2019, ce qui laisse augurer une année qui, à l'instar de 2019 et 2020, devrait dépasser le million de transactions.

Cette vitalité se traduit dans les prix, qui ont progressé en un an glissant de 3,6% dans les 9 plus grandes villes hors Paris, de 7% dans les 40 villes suivantes et de 2,4% dans les zones rurales. Seule Paris serait en recul (-0,9%).

Si la crise sanitaire n'affecte pas pour le moment la vitalité du marché, les crédits demeurant dans l'ensemble abordables, elle en modifie en revanche les tendances en soulignant les envies d'espace et de qualité de vie.

Ainsi, au plan géographique, les régions et les villes moyennes ainsi que la seconde couronne parisienne sont privilégiées au détriment des grandes villes et de Paris et sa proche banlieue. Au plan typologique, les maisons bénéficient d'un regain d'intérêt. Leurs prix augmentent en moyenne un peu plus que ceux des appartements (+ 5,2% contre + 5%), contrairement à ce qui était observé au 30 juin 2020 (respectivement + 2,6% et + 5,1%).

### L'ESSENTIEL AU 30/06/2021

**294** ASSOCIÉS

**22 080** PARTS

**40** LOGEMENTS ACQUIS

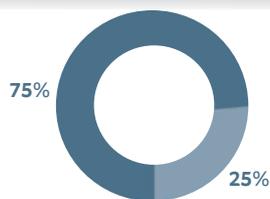
**22** LOGEMENTS VENDUS

**18** 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

**330,70 €** : montant des acomptes

versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 22 ventes réalisées, et représente 55% du prix de souscription initial et 61% 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

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 est consultable sur son site internet.



Signatory of:



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2021

**61,51%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**51,64%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**1 390 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**535 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 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 31 mars et 30 juin 2021. Au 30 juin 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 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 ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHES 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](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%
Rappel - Année 2020	4 204 331	12	970	45%
Ventes du 1 <sup>er</sup> semestre 2021	1 079 150	4	298	55%

## 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 <sup>er</sup> trimestre 2021	23/04/2021	47,00 €	330,70 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2021		-	-

## 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 2021		0 €	0 €	0 €
2 <sup>ème</sup> 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

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 2 JUIN 2021

L'Assemblée Générale Ordinaire du 2 juin 2021 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 45,97%. Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 96,74% à 99,51%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 37 et 38 du rapport annuel 2020, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

### 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.

## RÉGLEMENTATION 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](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)

