

SCPI en liquidation

Opportunité Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL 1^{ER} SEMESTRE 2022

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2022 - Validité : 2^{ème} semestre 2022

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le premier semestre 2022 est largement marqué par la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur le contexte macroéconomique.

Toutefois, les opérations de liquidation du patrimoine se sont poursuivies à un rythme satisfaisant. Ainsi, au cours du premier semestre 2022, 4 logements ont été vendus, soit le même nombre que durant les premier et deuxième semestre 2021. Ces cessions ont été négociées pour un montant net acté de 1,46 M€, globalement supérieur de 14,6% au prix de revient. Depuis le début de la vente du patrimoine, OPPORTUNITÉ HABITAT a cédé 30 logements pour un prix de vente global de 9,93 M€, supérieur de 10% au prix de revient.

Au 30 juin 2022, 2 logements sont négociés à la vente ou sous promesse pour un prix total de 712 K€, supérieur de 22% au prix de revient. En les excluant, il resterait ainsi 8 logements à vendre dont 2 occupés.

En matière de gestion locative, 5 logements de votre SCPI ont été libérés durant le premier semestre 2022, et aucun n'a été reloué. Au 30 juin, 8 logements sont vacants, dont 2 en cours de vente.

Compte tenu des cessions, les loyers facturés sur le semestre, à 46 940 €, se contractent de 28% par rapport au second semestre 2021. Ils présentent un taux d'encaissement trimestriel moyen proche de 100%.

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. Toutefois, les produits d'exploitation ne couvrant désormais plus les charges (résultat de - 0,22 € par part sur le semestre), aucun revenu n'a été mis en distribution au titre des premier et deuxième trimestres 2022.

Parallèlement, les 10^{ème} et 11^{ème} acomptes sur liquidation, de 37 € et 27 € par part, ont été mis en paiement en avril et juillet 2022.

Antoine BARBIER
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

L'ESSENTIEL AU 30/06/2022

296 ASSOCIÉS

22 080 PARTS

40 LOGEMENTS ACQUIS

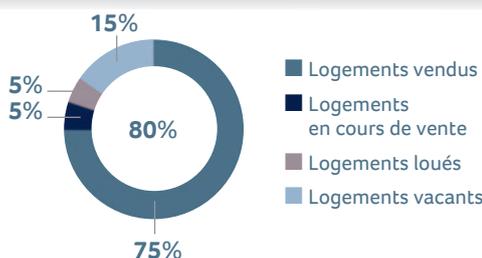
30 LOGEMENTS VENDUS

10 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

4 798 939 €

VALEUR DE RÉALISATION 2021 (217,34 € / part)

INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

À LA UNE CE SEMESTRE

436,70 € : montant des acomptes versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 30 ventes réalisées, et représente 73% du prix de souscription initial et 81% 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.

Conjoncture immobilière

Le marché du logement ancien du premier semestre 2022 affiche un moindre dynamisme que les années précédentes et amorce un ralentissement.

La demande étant encore supérieure à l'offre, les prix continuent cependant de progresser au niveau national de l'ordre de 2%. Si la baisse des prix continue à Paris, l'évolution est modérée dans la petite couronne parisienne (+ 2%), et plus marquée dans la grande couronne où le prix des maisons est en forte hausse. La progression sur les plus grandes villes de France est également modérée (+1,6%), alors que les zones rurales, et notamment périurbaines, progressent de près de 5%.

Dans un contexte de tensions économiques fortes le marché immobilier est resté globalement porteur. La hausse des taux d'intérêts observée au premier semestre semble avoir incité les acquéreurs à finaliser leur projet avant que leur capacité de remboursement ne soit affectée. Toutefois, l'inflation et l'éventuelle poursuite de la remontée des taux d'intérêts au second semestre pourraient peser sur le pouvoir d'achat immobilier, et entraîner une baisse des prix dans les prochains mois.

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.

Agrement 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.aewpatrimoine.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.aewpatrimoine.com



Signatory of:



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2022

70,63%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

46,60%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

783 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

230 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 30 mars et 29 juin 2022.

Au 30 juin 2022, 42 parts sont 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, sans intervention de la société de gestion, 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.aewpatrimoine.com).

SCPI en liquidation
Opportunité Habitat

VENTES 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%
Rappel - Année 2021	2 032 200	8	570	65%
Ventes du 1^{er} semestre 2022	1 462 315	4	330	75%

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Rappel - Année 2021		89,00 €	372,70 €
1 ^{er} trimestre 2022	22/04/2022	37,00 €	409,70 €
2 ^{ème} trimestre 2022	25/07/2022	27,00 €	436,70 €

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 2022		0 €	0 €	0 €
2 ^{ème} trimestre 2022		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 MIXTE DU 29 JUIN 2022

L'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2022 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 46,21%. Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 93,63% à 96,36%.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2022 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 46,21%. Elle a approuvé à 96,33% la résolution présentée.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 38 et 39 du rapport annuel 2021, sur le site internet www.aewpatrimoine.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).

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.aewpatrimoine.com

