



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

RAPPORT
ANNUEL
2022

OPPORTUNITÉ
HABITAT

SCPI DE TYPE « BORLOO »
SCPI EN LIQUIDATION



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT EN COURS DE LIQUIDATION

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Patrick KONTZ

Vice-président :

Monsieur Thierry DELEUZE

MEMBRES DU CONSEIL

Madame Catherine de BOISANGER

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Éric FREUDENREICH

Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ

LA BANQUE POSTALE, représentée par

Monsieur Karim DRIF

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

PricewaterhouseCoopers Audit, représenté par

Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

Suppléant :

Monsieur Patrice MOROT

EXPERT EXTERNE

EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION 4

Éditorial	4
Les chiffres clés au 31 décembre 2022	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	13
Le marché des parts	14

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 16

Les comptes	16
L'annexe aux comptes annuels	19

03

LES AUTRES INFORMATIONS 23

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	23
Non-application des dispositions issues de la transposition de la « Directive AIFM »	23
Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)	23

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 24

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 25

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 27

Le rapport sur les comptes annuels	27
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	29

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 12 JUIN 2023 30

Ordre du jour	30
Les résolutions	30

RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'OPPORTUNITÉ HABITAT, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2022.

► Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien s'établit à 1,11 million en 2022, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m² ont progressé en moyenne sur l'année de 4 % pour les appartements et de 6 % pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observée au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité. Le ralentissement concerne tous les types de biens, en étant plus marqué pour les maisons en province, qui avaient connu un fort engouement post-Covid. Les prix en province continuent toutefois de nettement sur-performer ceux de la région parisienne (+1,4 %) avec une progression de 6 %.

Les taux d'intérêt qui ont plus que doublé en un an, 2,3 % en moyenne sur 20 ans en fin d'année contre 1,1 % fin 2021, les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché. Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs et économistes s'attendent à une contraction des prix en 2023 de l'ordre de 2 % à 3 %. Les ventes pourraient néanmoins, dans une certaine mesure, toujours être portées par des besoins en logements et l'appétence constante des ménages pour la pierre.

La production de crédits immobiliers devrait continuer à ralentir en 2023, sous l'effet des relèvements successifs des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Toutefois, à compter du 1^{er} février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usage pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

Sur le plan locatif, selon l'observatoire Clameur, les loyers des appartements ont augmenté de 1,4 % en 2022, à 13,91 €/m², et ceux des maisons de 1,2 % à 11,92 €/m². En 5 ans, la hausse serait ainsi de l'ordre de 6,5 %. Ces montants ne tiennent toutefois pas compte des charges locatives, qui sont en forte hausse du fait de l'inflation et de la poussée du coût de l'énergie et des matériaux.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€). Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %). Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.



La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

► En 2022, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les cessions de logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT se sont poursuivies à un rythme satisfaisant.

• 6 logements ont été vendus (8 en 2021). Avec prise en compte de 4 accords négociés, au 31 décembre 2022 il resterait à vendre 3 logements occupés et 1 logement vacant.

L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint ainsi 82 %. Cela permet d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2023.

• Le total des ventes actées en 2022 s'élève à 2 174 323 €, montant supérieur de 17 % à la valeur comptable d'origine et de 11 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2021. Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 32 logements ont été vendus (80 % des 40 logements acquis et de la surface historique), pour un prix de vente global de 10,64 M€, supérieur de 11 % au prix de revient.

• Les expertises des 8 logements du patrimoine, réalisées à la fin de l'année 2022, font ressortir une valorisation de 2 510 000 €, supérieure de 7 % à leur prix de revient.

• Durant l'année 2022, 4 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. En fin d'exercice, sur les 8 logements encore en patrimoine, 3 sont loués et 5 sont vacants. Le montant des loyers facturés en 2022 diminue de 43 % (-61 k€), à 83 k€.

• Le résultat de l'exercice s'établit à -20 537 €, soit un différentiel de -21 k€ par rapport à l'exercice précédent. En fin de liquidation, les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse des produits locatifs.

• Quatre acomptes sur liquidation, d'un montant global de 94 € par part, ont été versés au titre de l'exercice 2022. Au total depuis les premières ventes de logements, 466,70 € ont été remboursés aux associés, soit 78 % du prix de souscription initial.

Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

L'Assemblée Générale Extraordinaire d'OPPORTUNITÉ HABITAT en date du 19 juin 2019 a décidé la dissolution anticipée de la Société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, les dispositions juridiques imposent de proroger annuellement les opérations de liquidation.

Ainsi, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire** nous vous proposons de proroger pour une nouvelle durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023 et de renouveler en conséquence le mandat du Liquidateur AEW dans toutes ses dispositions pour la même durée.

Nous vous remercions par avance pour votre confiance, et vous précisons que cette durée d'un an est un délai juridique qui ne préjuge pas de la vente des logements restants avant ce terme.



Antoine BARBIER
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW



LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Date de création :
1^{er} août 2007

En liquidation :
depuis le 19 juin 2019

Nombre d'associés :
296

Nombre de parts :
22 080

Valeur de réalisation :
2 564 536 € (soit 116,15 € par part)

Revenu brut 2022 distribué par part :
0,00 €

Acomptes sur liquidation 2022 par part :
94,00 €

Acomptes sur liquidation cumulés par part :
466,70 €

PATRIMOINE

Logements acquis :
40

Logements vendus :
32

Logements en patrimoine :
8

Indicateur de liquidation
(en % du nombre de logements) :
82 %

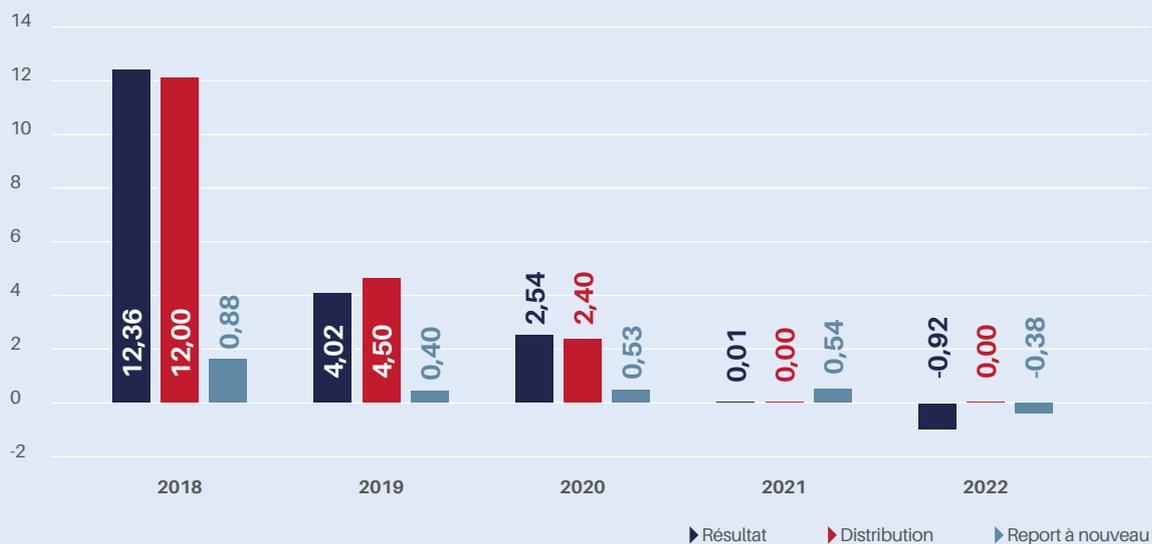
VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	2 408 632	109,09	-43,32 %
Valeur vénale/expertise	2 510 000	113,68	-47,27 %
VALEUR DE RÉALISATION	2 564 536	116,15	-46,56 %
Valeur de reconstitution	3 028 247	137,15	-46,56 %



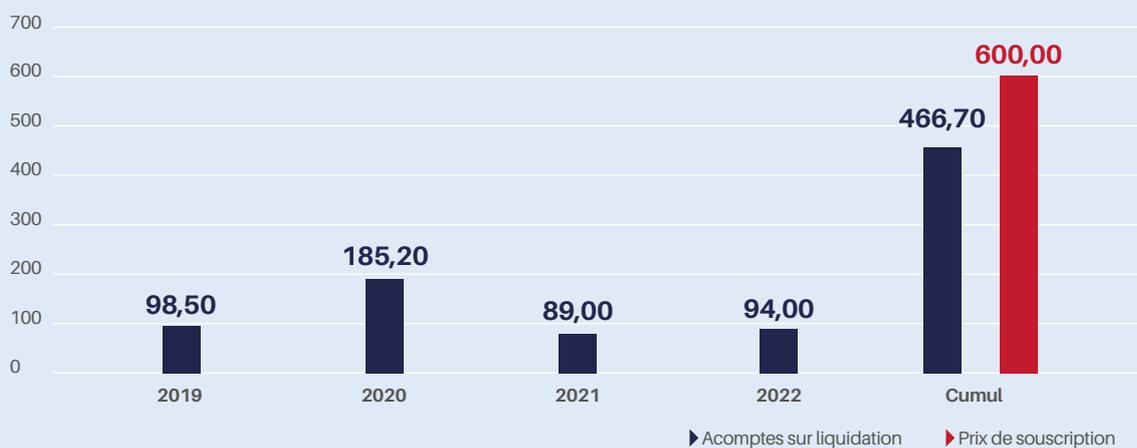
RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS ET PRIX DE SOUSCRIPTION

(en €/part)





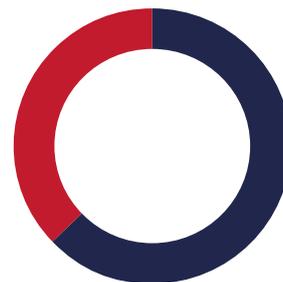
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

En valeur vénale, le patrimoine résiduel d'OPPORTUNITÉ HABITAT est réparti à 63 % en région parisienne et à 37 % en province. Les logements situés en région parisienne sont en zone A du dispositif « Borloo » ; ceux situés en province sont en zone B1 du même dispositif.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- **63 %** Île-de-France (hors Paris) - Zone A dispositif « Borloo » (1 580 000 €)
- **37 %** Province Zone B1 dispositif « Borloo » (930 000 €)



Total : 2 510 000 €

Le patrimoine est composé de 8 logements localisés sur 4 sites. Il totalise 630 m², localisés à 63 % en région parisienne et 37 % en province.

LES CESSIONS DU PATRIMOINE

Les cessions de logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT se sont poursuivies en 2022 à un rythme satisfaisant : 6 logements ont été vendus contre 8 en 2021. Avec prise en compte de 4 accords négociés, au 31 décembre 2022 il resterait à vendre 3 logements occupés et 1 logement vacant.

Initiée mi-2019, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2022. Durant l'exercice, OPPORTUNITÉ HABITAT a négocié et cédé 6 appartements sur les 14 logements de son patrimoine encore présents au 1^{er} janvier 2022. Sur ces 6 logements, 4 ont été vendus aux locataires, 1 vacant et 1 à un particulier investisseur.

Le total des ventes actées en 2022 s'élève à 2 174 323 €, montant supérieur de 17 % à la valeur comptable d'origine et de 11 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2021.

Compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (10 992 €), une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 301 239 € (1,30 € par part) a été dégagée, soit +16 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Une plus-value fiscale imposable a été constatée sur 1 vente et a donné lieu au paiement d'un impôt pour un montant global de 5 532 €.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur, figurant à l'article 30 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 51 678 € TTC.

VENTES DU PATRIMOINE RÉALISÉES EN 2022

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « BORLOO » ^[1]	TYPE ^[2]	SURFACE M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HORS DROIT À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT RÉGLÉ	PLUS OU MOINS-VALUE COMPTABLE ^[3]	COMMISSION FIXE TTC LIQUIDATEUR	ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HORS DROIT	ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2021
Marseille (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	64	1	222 037	240 000		6 971	5 466	8,09 %	12,51 %
Carrières-sous-Poissy (78) 504, avenue de l'Hautil	IDF - A	Ap	88	1	275 031	275 097		65	6 602	0,02 %	3,68 %
Clamart (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	89	1	340 661	376 448	-	35 786	9 019	10,50 %	-1,35 %
Le Pré-Saint-Gervais (93) 24, rue de Stalingrad	IDF - A	Ap	65	1	259 949	319 458	-	59 509	7 667	22,89 %	7,65 %
Le Perreux-sur-Marne (94) 2/4, rue du Canotage - 2, rue des Bateliers	IDF - A	Ap	172	2	758 882	963 321	5 532	198 907	22 924	26,94 %	19,39 %
TOTAL			477	6	1 856 560	2 174 323	5 532	301 239	51 678	17 %	11 %

[1] IDF : Ile-de-France hors Paris ; PR : Province ; A - B1: Zone « Borloo ».

[2] Ap : Appartements ; M : Maisons.

[3] Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

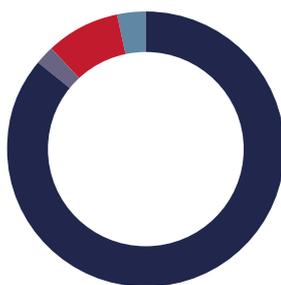
En fin d'année, sur les 8 logements encore en patrimoine, 4 logements font l'objet d'un prix négocié avec un acquéreur, pour un prix total de 1,2 M€ supérieur de 4 % à la valeur comptable d'origine. Tous ces logements sont vacants. Au 31 décembre, il resterait donc 4 logements à vendre, 1 vacant et 3 loués. Cela permet d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2023.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 32 logements ont été vendus (80 % des 40 logements acquis et de la surface historique), pour un prix de vente global de 10,64 M€, supérieur de 11 % au prix de revient.

Au 31 décembre 2022, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 742 629 € (33,63 € par part).

INDICATEUR DE LIQUIDATION (EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS)

- **80 %** Logements vendus
- **2 %** Logements en cours de vente (promesses, négociés)
- **8 %** Logements loués
- **3 %** Logements vacants



En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (accords négociés), atteint 82 %.

Un acompte sur liquidation de :

- 37,00 € par part a été versé en avril 2022 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 27,00 € par part a été versé en juillet 2022 au titre des ventes réalisées durant le second trimestre de l'exercice ;

- 18,00 € par part a été versé en octobre 2022 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice ;

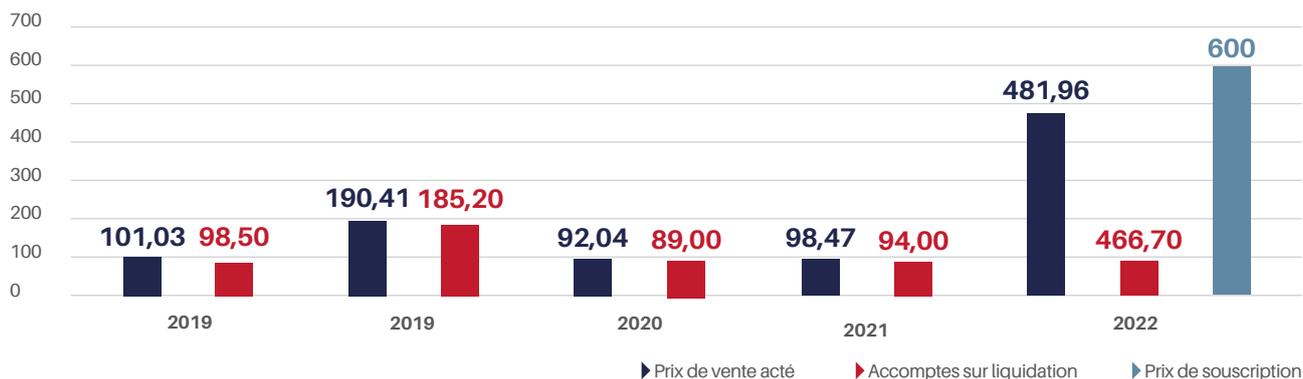
- 12,00 € par part a été versé en janvier 2023 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 2 075 520 € (94 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nus-proprétaires pour les parts démembrées.

Au total, depuis les premières ventes de logements 466,70 € ont été remboursés aux associés (sous la forme d'acomptes sur liquidation), soit 78 % du prix de souscription initial.

Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

VENTES ACTÉES, ACOMPTES SUR LIQUIDATION ET PRIX DE SOUSCRIPTION (EN €/PART)



L'EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
FONDS COLLECTÉS	5 018 784	- 2 075 520	2 943 264
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	487 536	255 093	742 629
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-1 267 569	-	-1 267 569
- Achat d'immeubles	-11 972 725	-	-11 972 725
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	7 762 069	1 856 560	9 618 629
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ^[1]	-1 181	-	-1 181
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	26 914	36 133	63 047

[1] Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

99,64 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés - commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

Compte tenu des ventes de logements et des acomptes sur liquidation intervenus durant l'exercice, le solde de l'emploi des fonds s'élève à 63 047 € au 31 décembre 2022.

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 20 juillet 2020, 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 :**
2 354 096 €

Valeur comptable nette :
2 354 096 €

Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :
2 510 000 €

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	2 354 096	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-
Autres éléments d'actifs	54 536	54 536	54 536
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	2 510 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	2 683 000
Commission de souscription théorique	-	-	290 712
TOTAL GLOBAL	2 408 632	2 564 536	3 028 247
Nombre de parts	22 080	22 080	22 080
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	109,09	116,15	137,15

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %	ESTIMATION HORS DROITS 2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Île-de-France (hors Paris)	1 403 890	1 580 000	12,54	1 683 000	3 610 000	-56,23	1 718 282	-8,05 %
Province	950 206	930 000	-2,13	1 000 000	1 150 000	-19,13	936 690	-0,71 %
TOTAUX	2 354 096	2 510 000	6,62	2 683 000	4 760 000	-47,27	2 654 972	-5,46 %

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2022 font ressortir une valorisation de 2 510 000 €, en diminution globale de 47 % par rapport à 2021, compte tenu des ventes de logements durant la période.

Rappelons toutefois que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans

donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation...).

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 6,6 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2022, 4 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. En fin d'exercice, sur les 8 logements encore en patrimoine, 3 sont loués et 5 sont vacants. Le montant des loyers facturés en 2022 diminue de 43 % (-61 k€), à 83 k€.

4 logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT ont été libérés durant l'année 2022 (330 m²), et aucun n'a été reloué. Au 31 décembre 2022, sur les 8 logements encore en patrimoine, 3 sont loués et 5 sont vacants. Si l'un des logements loués fait l'objet d'un accord négocié avec un acquéreur, les deux autres ont des échéances de baux en juillet 2024 et avril 2026.

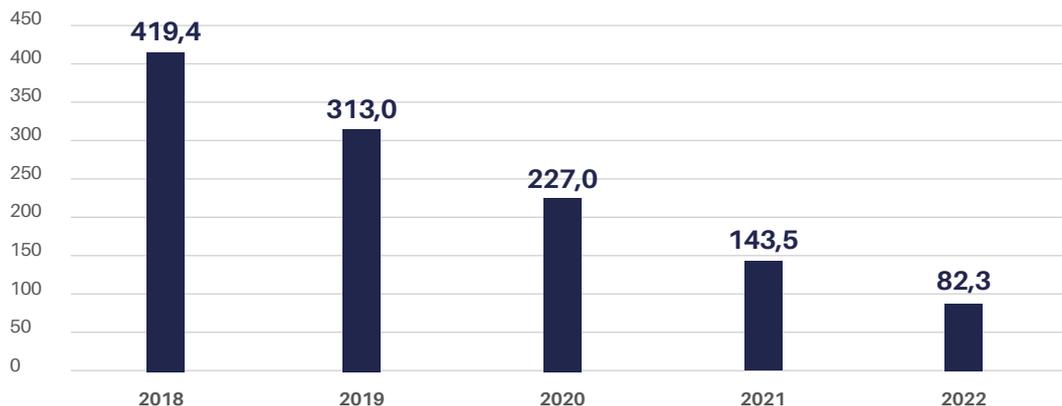
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine. Il passe de 49,82 % à 35,40 % entre le début et la fin de l'exercice.

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 (vacants pour travaux par exemple). Au quatrième trimestre 2022, le taux d'occupation financier s'élève à 44 %. Calculé sur l'ensemble de l'année 2022, ce taux s'établit à 65,80 %, en hausse par rapport à 2021 (41,08 %).

Au vu du patrimoine restant, ces taux ne sont guère représentatifs et doivent donc être relativisés.

Les loyers facturés sur l'exercice 2022 s'établissent à 83 342 €, en contraction de 43 % par rapport à l'exercice précédent (-61 k€). Le taux d'encaissement des loyers s'établit proche de 88 % sur l'année et de 99 % sur l'historique.

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS



Durant l'exercice, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 8 891 €, dont 528 € dans 2 logements (9 621 € pour 5 logements en 2021).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2022 pour atteindre en cumulé la somme de 17 944 €, couvrant les créances de 12 locataires (partis ou présents). Cette provision a augmenté en valeur nette de 134 € comparée à celle du 31 décembre 2021 (17 810 €). Une dotation complémentaire de 283 € et une reprise sur provision de 149 € ont été effectuées sur l'exercice. 2 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 15 954 € (provisionnée intégralement en créances douteuses).

En concertation avec le Conseil de surveillance de la SCPI, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1^{er} avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il est souscrit systématiquement pour chaque nouveau bail. 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 2022, 3 baux en cours, représentant 100 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 1 652 € (2 811 € en 2021), soit 0,07 € par part et 2 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés d'un locataire ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 345 €.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à -20 537 €, soit un différentiel de -21 k€ par rapport à l'exercice précédent. En fin de liquidation, les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse des produits locatifs.

Dans un contexte de fin de liquidation, le résultat de l'exercice s'établit à -20 537 € contre 266 € l'exercice précédent, soit un différentiel de -21 k€, les produits de l'exploitation ne couvrant désormais plus les charges.

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'ayant été effectué durant l'exercice.

Compte tenu du résultat négatif de l'exercice, aucun revenu n'a été mis en distribution.

Au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2022 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à -8 511 €, soit -0,38 € par part.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ^[1]	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS ^[2]	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ^[3]	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ^[4]	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2018	-	12,00	-	-	2,00 %	0,88
2019	-	4,50	-	-	0,75 %	0,40
2020	-	2,40	-	-	0,40 %	0,53
2021	-	0,00	-	-	-	0,54
2022	-	0,00	-	-	-	-0,38

[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 pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions).

[3] Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente.

[4] Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 €/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 31/12/2018	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2019	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2020	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2021	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
AU 31/12/2022	SOCIÉTÉ FERMÉE	22 080	11 040 000	13 248 000

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

► **Date de création** : 1^{er} août 2007

► **Capital initial** : 760 000 €

► **Nominal de la part** : 500,00 €

EN 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]
2018	11 040 000	0	22 080	290	-	-
2019	11 040 000	0	22 080	290	-	-
2020	11 040 000	0	22 080	290	-	-
2021	11 040 000	0	22 080	294	-	-
2022	11 040 000	0	22 080	296	-	-

[1] Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

Le capital est réparti entre 296 associés, et est détenu à hauteur de 93,1 % par des personnes physiques et de 6,9 % par des personnes morales. Les deux plus gros porteurs de

parts (associés fondateurs) détiennent chacun 3,41 % du capital social. Le nombre moyen de parts détenues, hors associés fondateurs, est de 71 parts.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par le Liquidateur a été ouvert en 2022 selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice, aucune part n'a été échangée (les derniers échanges datent de décembre 2016), et aucun prix d'exécution déterminé.

Il est recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation de la Société.

Dans une SCPI « fiscale », et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution, s'il y en a un, ne reflète généralement pas la valeur réelle du patrimoine. Les transactions peuvent dès lors 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.

Aucune transaction n'a été constatée lors des 4 confrontations trimestrielles de l'exercice, aucun ordre d'achat n'ayant été enregistré. En conséquence, aucun prix d'exécution n'a pu être déterminé.

Au 31 décembre 2022, 167 parts sont en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention du Liquidateur, aucune part n'a été échangée.

La rémunération du Liquidateur reçue au titre de l'exercice 2022 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)
2018	0	-	0	0
2019	0	-	20	327
2020	0	-	0	0
2021	0	-	0	281
2022	0	-	167	284

[1] Nombre de parts en attente de confirmation au 31 décembre.



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	2 354 096	2 510 000	4 210 656	4 760 000
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	2 354 096	2 510 000	4 210 656	4 760 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	7 801	7 801	9 985	9 985
Créances				
Locataires et comptes rattachés	24 434	24 434	24 433	24 433
Autres créances	411 689	411 689	574 615	574 615
Provisions pour dépréciation des créances	-17 944	-17 944	-17 810	-17 810
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	1 565 426	1 565 426	1 676 277	1 676 277
TOTAL III	1 991 405	1 991 405	2 267 499	2 267 499
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-4 270	-4 270	-9 984	-9 984
Dettes d'exploitation	-217 672	-217 672	-205 915	-205 915
Dettes diverses	-1 714 928	-1 714 928	-2 012 661	-2 012 661
TOTAL IV	-1 936 869	-1 936 869	-2 228 559	-2 228 559
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	2 408 632	-	4 249 595	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	2 564 536	-	4 798 939

[1] Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

[2] Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
Capital				
Capital souscrit	11 040 000	-	0	11 040 000
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	2 208 000	-	0	2 208 000
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-1 268 750	-	0	-1 268 750
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	487 536	-	255 093	742 629
Report à nouveau	11 760	266	-	12 026
Résultat de l'exercice	266	-266	-20 537	-20 537
Acomptes sur distribution^[1]	-1 965 120	1 965 120	0	0
Acomptes sur liquidation^[1]	-6 264 096	-	-4 040 640	-10 304 736
TOTAL GÉNÉRAL	4 249 595	1 965 120	-3 806 084	2 408 632

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	82 342	143 510
Charges facturées	13 169	20 800
Produits annexes	13 407	9 944
Reprises de provisions pour créances douteuses	149	3 044
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	109 066	177 297
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-13 169	-20 800
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-8 891	-21 738
Autres charges immobilières	-58 012	-76 831
Dépréciation des créances douteuses	-283	-101
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-80 355	-119 470
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	28 711	57 827
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Transferts de charges d'exploitation	62 670	65 147
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	62 670	65 147
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	-63 325	-68 512
Charges d'exploitation de la Société	-42 848	-45 691
Diverses charges d'exploitation	-5 745	-8 505
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-111 919	-122 708
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-49 248	-57 561
PRODUITS FINANCIERS	0	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0	0
CHARGES FINANCIÈRES	0	0
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-20 537	266

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les autres 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 + Frais et accessoires. 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.

La valeur vénale estimée figure globalement dans l'état du patrimoine et s'entend hors droits et hors frais.

INFORMATIONS DIVERSES

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

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 HT ;

▶ AC = arriéré de charges HT.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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 4 829,05 € sur l'exercice.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	4 210 656	0	1 856 560	2 354 096
TOTAL	4 210 656	0	1 856 560	2 354 096

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	0	-	-	0
Immobilisations financières	9 985	-	-	7 801
Dépôts et cautionnements versés	9 985	154	2 338	7 801
TOTAL	9 985	154	2 338	7 801

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement 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 en cours.

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.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « BORLOO » ^[1]	TYPE ^[2]	SURFACE M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
Marseille (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	262	4	27/02/2009	950 206	-	950 206	1 172 243
Carrières-sous- Poissy (78) 504, avenue de l'Hautil	IDF - A	Ap M	- 98	- 1	30/09/2009	331 694	-	331 694	606 726
Clamart (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	181	2	01/10/2009	616 390	61 657	678 047	1 018 709
Le Pré-Saint- Gervais (93) 24, rue de Stalingrad	IDF - A	Ap	-	-	18/03/2010	-	-	-	259 949
Le Perreux- sur-Marne (94) 2/4, rue du Canotage - 2, rue des Bateliers	IDF - A	Ap	89	1	26/02/2010	394 148	-	394 148	1 153 029
TOTAL			630	8		2 292 439	61 657	2 354 096	4 210 656

[1] IDF : Ile-de-France hors Paris ; PR : Province ; A - B1: Zone « Borloo ».

[2] Ap : Appartements ; M : Maisons.

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	24 434	24 433
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	24 434	24 433
Créances fiscales	39 828	34 296
Syndics	365 595	295 383
Autres débiteurs	6 265	244 936
AUTRES CRÉANCES	411 689	574 615
Provisions pour locataires douteux	-17 944	-17 810
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-17 944	-17 810
TOTAL GÉNÉRAL	418 178	581 237

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts reçus	4 270	9 984
DETTES FINANCIÈRES	4 270	9 984
Locataires créditeurs	2 784	9 204
Fournisseurs	214 888	196 710
DETTES D'EXPLOITATION	217 672	205 915
Autres dettes d'exploitation	104 303	90 497
Associés	1 610 625	1 922 164
DETTES DIVERSES	1 714 928	2 012 661
TOTAL GÉNÉRAL	1 936 869	2 228 559

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Créances douteuses	17 810	283	149	0	17 944
TOTAL	17 810	283	149	0	17 944



VENTILATION DES CHARGES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	27 631	27 028
Solde de charges de reddition	-	12 326
Charges sur locaux vacants	11 548	19 408
Travaux - Remise en état	8 891	21 738
Charges non récupérables	18 834	18 069
Dotations pour créances douteuses	283	101
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	67 186	98 671

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	3 425	3 989
Charges immobilières refacturables	9 744	16 513
Autres charges refacturables	-	297
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	13 169	20 800

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	13 507	12 240
Honoraires notaires	1 728	2 027
Cotisations	47	64
Frais de cession des immeubles	10 992	17 014
Autres frais	16 573	14 345
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	42 848	45 691

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	5 625	5 625
Charges diverses	120	2 880
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	5 745	8 505

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	11 648	20 379
Commissions sur arbitrages	51 678	48 132
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	63 325	68 512

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS DONNÉS	-	-
Actifs sous promesse	-	867 761

LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	21,92	98,82 %	14,70	85,86 %	10,41	69,89 %	6,95	70,21 %	4,34	60,43 %
Produits financiers avant P. L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,26	1,18 %	2,42	14,13 %	4,49	30,12 %	2,95	29,81 %	2,84	39,57 %
TOTAL	22,18	100,00 %	17,12	100,00 %	14,90	100,00 %	9,90	100,00 %	7,18	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	2,51	11,32 %	4,38	25,60 %	5,69	38,17 %	3,10	31,34 %	2,87	39,94 %
Autres frais de gestion	1,34	6,05 %	1,61	9,41 %	1,45	9,76 %	2,45	24,80 %	2,20	30,66 %
Entretien du Patrimoine	0,86	3,87 %	1,63	9,51 %	1,74	11,69 %	0,98	9,94 %	0,40	5,60 %
Charges locatives non récupérables	4,91	22,15 %	5,39	31,48 %	3,94	26,45 %	3,48	35,15 %	2,63	36,59 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	9,62	43,39 %	13,01	76,00 %	12,82	86,06 %	10,02	101,22 %	8,10	112,79 %
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	0,19	0,88 %	0,09	0,54 %	-0,46	-3,09 %	-0,13	-1,35 %	0,01	0,08 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,19	0,88 %	0,09	0,54 %	-0,46	-3,09 %	-0,13	-1,35 %	0,01	0,08 %
TOTAL DES CHARGES	9,82	44,27 %	13,10	76,54 %	12,36	82,97 %	9,88	99,88 %	8,10	112,87 %
RÉSULTAT COURANT	12,36	55,74 %	4,02	23,50 %	2,54	17,06 %	0,02	0,22 %	-0,92	-12,87 %
Variation du report à nouveau	0,36	1,64 %	-0,48	-2,78 %	0,14	0,96 %	0,02	0,22 %	-0,92	-12,87 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,00	54,11 %	4,50	26,29 %	2,40	16,11 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,00	54,11 %	4,50	26,29 %	2,40	16,11 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %

NON-APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA « DIRECTIVE AIFM »

Aux termes de l'article L. 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »). Au cas présent, la SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT n'est cependant pas soumise aux règles issues de la « Directive AIFM », en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013. En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la « Directive AIFM » ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la « Directive AIFM ».

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 DIT « TAXONOMIE »

Les investissements sous-jacents à OPPORTUNITÉ HABITAT ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW 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, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. 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 permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la 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 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 aux organes de direction d'AEW.

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)** est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Mesdames et Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre Société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2022.

Depuis le début de l'exercice 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la Société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés. Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni en mars 2022, en décembre 2022 et le 22 mars 2023.

Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale. Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

La Société de gestion - Liquidateur nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. Dans ce contexte, la liquidation du patrimoine de notre SCPI s'est plutôt bien poursuivie.

Toutefois, concernant les logements restant en patrimoine, les implications de cette crise sur l'activité économique en France, et au-delà sur la solvabilité des locataires et des éventuels acquéreurs, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Notre SCPI procède à la vente effective de son patrimoine depuis le 3^e trimestre 2019. En 2022, les ventes de logements ont été poursuivies. Les négociations ont porté sur des logements occupés (4) et vacants (2).

Au total, 6 appartements ont été vendus en 2022, contre 8 logements en 2021, pour un montant de 2,17 M€. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 301 239 €, soit +16 %. Il faut également prendre en compte la rémunération du Liquidateur sur les ventes, approuvée par l'Assemblée Générale de juin 2019, d'un montant de 51 678 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (32 logements), les prix de vente sont globalement supérieurs de 11 % aux prix d'acquisitions historiques.

Au 31 décembre 2022, 4 logements vacants font l'objet de prix négociés, qui laissent augurer un prix de cession supérieur de 4 % au prix de revient comptable. Ainsi, à cette même date, en supposant que les ventes en cours se concrétisent, il resterait 4 logements à vendre, 3 occupés par un locataire et 1 vacant. L'enjeu pour envisager une clôture de la liquidation en 2023 réside donc dans la vente des 3 logements occupés.

Nous recevons un acompte représentatif des ventes d'un trimestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce trimestre (si tant est qu'il y ait eu des ventes d'un montant significatif). Au titre des quatre trimestres 2022 nous avons ainsi reçu la somme totale de 94 € pour les 6 logements vendus. Rappelons que si vos parts ont été nanties auprès d'un établissement bancaire (en contrepartie d'un prêt pour acquérir les parts), il est indispensable que vous fassiez parvenir au Liquidateur une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement bancaire. Faute de ce document vous ne pouvez percevoir les acomptes.

Depuis le début de la liquidation, nous avons ainsi reçu 466,70 €, soit 78 % du prix de souscription initial. À l'heure actuelle, les estimations de liquidation se rapprochent du prix de souscription initial mais ne permettent pas de le retrouver : la valeur de réalisation 2022 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 583 €, pour un prix de souscription à l'origine de 600 €, soit 542 € pour acquérir des immeubles (déduction faite de la commission de souscription à l'achat de parts). À noter que ce montant de 583 € n'intègre pas l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 285 € de déduction fiscale par part), difficile à quantifier car dépendant de la situation fiscale personnelle.

En tout état de cause, nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les acomptes distribués.

En fin d'année 2022, l'expertise du patrimoine restant (8 appartements) est de 2,51 M€, supérieure de 7 % au prix de revient comptable.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Le niveau des loyers facturés a continué de se réduire fortement, à 83 k€ contre 143 k€ en 2021, 227 k€ en 2020, 313 k€ en 2019, 419 k€ en 2018 et 508 k€ en 2017. Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, est désormais négatif à -20 537 €. Les produits d'exploitation ne couvrent plus les charges liées aux logements restants et les charges de structure de la SCPI, ce qui était attendu. En conséquence, aucune distribution de revenu n'a été effectuée au titre de l'exercice. Cette absence de revenus est compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

Compte tenu de l'état d'avancement de la liquidation du patrimoine, et afin de ne pas alourdir plus que de raison les charges de notre SCPI, le Conseil de surveillance a décidé de supprimer son indemnisation annuelle à compter de l'année 2023 (7^e résolution de l'Assemblée Générale).

Votre Conseil est par ailleurs attentif aux suivis juridiques des contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 15 954 €, le montant de ces provisions influera sur la somme que nous recevrons à la clôture de la liquidation. À cet égard, le Liquidateur s'est rapproché d'un organisme spécialisé afin de céder ces créances. Toutefois, nous ne pourrions le faire uniquement que si ces créances ont fait l'objet d'un jugement et à un prix très fortement décoté.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé. Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, le marché secondaire est toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre Société. Dans un contexte de liquidation et de vente progressive du patrimoine, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et dans la mesure du possible d'attendre la fin de la liquidation.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ET PROROGATION DE LA LIQUIDATION

Notre SCPI est en liquidation depuis le 19 juin 2019. Les dispositions juridiques nous obligent désormais à proroger cette liquidation tous les ans, à compter du 19 juin 2022, tant qu'elle n'est pas achevée. Il nous est ainsi proposé de la proroger jusqu'en juin 2024, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire (résolution n° 10).

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler. Nous remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions (ordinaires et extraordinaires) qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI. À ce sujet, nous vous précisons que M. Patrick KONTZ, Président du Conseil de surveillance, sera présent à l'Assemblée Générale et peut recevoir vos procurations.

Pour le Conseil de surveillance,
Le Président
Patrick KONTZ



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier OPPORTUNITÉ HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 22 mai 2023
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Mathilde HAUSWIRTH
Le Commissaire aux comptes

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Aux Associés,

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 avisés 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 de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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

CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Avec la Société de gestion AEW :

Conformément à l'article 17 des statuts, la SCPI verse à la Société de gestion les rémunérations suivantes :

► **une commission de souscription**, forfaitaire de 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 2022 ;

► **une commission de gestion**, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la Société et de la gestion de son patrimoine.

Au titre de l'exercice 2022, cette commission s'élève à 11 648 € ;

► une commission de cession de parts :

• si la cession est effectuée dans le cadre selon les modalités prévues à l'article 10.2 des statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra une commission de 4,5 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement) ;

• si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait fixé pour l'année 2017 à 84,43 € hors taxes, soit 101,90 € toutes taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 E de l'indice des prix à la consommation) et sera publié dans le bulletin trimestriel d'information en début d'année civile.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2022 ;

► **une commission d'arbitrage** de 2 % du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Au titre de 2022, cette commission s'élève à 51 678 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 22 mai 2023

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Mathilde HAUSWIRTH

Le Commissaire aux comptes

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 12 JUIN 2023

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 1▶ lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- 2▶ affectation du résultat ;
- 3▶ approbation des conventions réglementées ;
- 4▶ approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2022 ;
- 5▶ présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2022 ;
- 6▶ présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2022 ;
- 7▶ suppression des jetons de présence ;
- 8▶ quitus à donner au Liquidateur ;
- 9▶ pouvoirs en vue des formalités légales.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 10▶ prorogation de la liquidation et renouvellement du mandat du Liquidateur.

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve tels qu'ils lui ont été présentés les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'une perte de -20 537,05 €, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau pour le porter à -8 511,23 €.

L'Assemblée Générale constate qu'aucun dividende n'a donc été distribué.

Troisième 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.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur nette comptable qui ressort à 2 408 632 €, soit 109,09 € pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur de réalisation qui ressort à 2 564 536 €, soit 116,15 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur de reconstitution qui ressort à 3 028 247 €, soit 137,15 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale décide de supprimer l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance à compter de l'exercice 2023.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Neuvième 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.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide conformément à l'article R. 123-131 du Code de commerce de proroger pour une durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023 et renouvelle en conséquence le mandat du Liquidateur dans toutes ses dispositions pour la même durée.

OPPORTUNITÉ HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier en cours de liquidation
au capital de 11 040 000 €
499 478 428 RCS PARIS

SIÈGE SOCIAL

43, avenue Pierre Mendès France
75013 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 septembre 2007.



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE LIQUIDATEUR

SAS au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre
de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS PARIS

SIÈGE SOCIAL

43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

