

# SCPI en liquidation

# Opportunité Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023 - Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2023

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2022, il restait 5 logements vacants et 3 logements occupés à vendre. Au cours du premier semestre 2023, 4 logements ont été vendus pour un montant net acté de 1,16 M€, supérieur de 3% au prix de revient. Depuis le début de la vente du patrimoine, OPPORTUNITÉ HABITAT a ainsi cédé 36 logements pour un prix de vente global de 11,8 M€, supérieur de 10% au prix de revient.

Au 30 juin 2023, 3 logements sont négociés à la vente pour un prix total de 800 k€. En les excluant, resterait à vendre 1 logement vacant à Clamart (92).

Ces derniers logements, en fonction de leur date de vente effective, conditionnent la tenue d'une Assemblée Générale de clôture de la liquidation, une fois tous les comptes apurés (créances, dettes, provisions, ...).

Les loyers résiduels ne couvrant désormais plus les charges (résultat de - 0,9 € par part sur le semestre), plus aucun revenu n'est mis en distribution.

Parallèlement, les 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> acomptes sur liquidation, de 9 € et 35 € par part, ont été mis en paiement en avril et juillet 2023. Dès lors, à titre d'estimation, la valeur résiduelle théorique de votre SCPI au 30 juin 2023 serait de 71,2 € par part.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des Assemblées Générales de juin (voir rubrique « Vie sociale » au verso) et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER  
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

Après avoir atteint des records ces 2 dernières années, le nombre de transactions devrait s'orienter à la baisse en 2023, proche de 1 million.

Les volumes des crédits accordés marquent le pas, baissant de 37% sur le semestre, voire 41% sur les 3 derniers mois, à 37 Mds€ contre 63 Mds€ un an plus tôt.

Cette situation est l'une des conséquences de la hausse des taux d'emprunt, avec un taux moyen des nouveaux crédits immobiliers qui est passé de 1,12% en janvier 2022 à 3,8% en juin 2023. Le taux d'usure (taux plafond pour les nouveaux crédits) est quant à lui relevé à 5,1% au 1<sup>er</sup> juillet 2023.

Parallèlement, les prix commencent à diminuer dans le résidentiel ancien pour la première fois depuis 2015, de l'ordre de - 0,4% au niveau national sur le premier semestre. Toutefois, la faible baisse du prix au mètre carré ainsi que le ralentissement notable de l'inflation ne suffisent pas à contrebalancer la contraction des capacités d'emprunt des ménages, notamment pour les primo-accédants, qui semble, au vu d'un contexte géopolitique toujours tendu, s'inscrire dans la durée.

Si le taux d'emprunt est attendu à 4% à l'automne, il est possible qu'il se stabilise à ce niveau, permettant un appel d'air et un redémarrage du crédit nécessaires au secteur.

### L'ESSENTIEL AU 30/06/2023

297 ASSOCIÉS

22 080 PARTS

40 LOGEMENTS ACQUIS

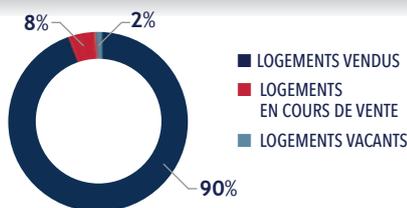
36 LOGEMENTS VENDUS

4 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

116,15€/part

VALEUR DE RÉALISATION AU 31/12/2022

### INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

### À LA UNE CE SEMESTRE

**510,70€** : montant des acomptes

versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 36 ventes réalisées, et représente 85% du prix de souscription initial.

Rappelons que si vos parts sont nanties au profit d'un établissement bancaire, il est indispensable que vous nous fassiez parvenir une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement pour pouvoir percevoir les acomptes sur liquidation.

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

### Opportunité Habitat

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

499 478 428 RCS PARIS.

Siège social : 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 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 : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@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 30/06/2023

**68,88%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**57,07%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**317 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**102 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

\* Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

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

## MARCHÉ DES PARTS

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

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 29 mars et 28 juin 2023.

Au 30 juin 2023, 125 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 120,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2023, quel que soit le nombre de parts cédées.

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

## AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant.

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

## VENTES 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 - Ventes année 2019	2 230 696	6	494	15%
Rappel - Ventes année 2020	4 204 331	12	970	45%
Rappel - Ventes année 2021	2 032 200	8	570	65%
Rappel - Ventes année 2022	2 174 323	6	477	80%
Ventes du 1 <sup>er</sup> semestre 2023	1 159 255	4	307	90%

## ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Rappel - Année 2021		89,00 €	372,70 €
Rappel - Année 2022		94,00 €	466,70 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2023	21/04/2023	9,00 €	475,70 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2023	25/07/2023	35,00 €	510,70 €

## REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2023		0,00 €	0,00 €	0,00 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2023		0,00 €	0,00 €	0,00 €

(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%.

## VIE SOCIALE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire du 12 juin 2023 s'est tenue avec un quorum de 33,89%. Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 96,54% à 99,87%.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 21 JUIN 2023

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2023 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 39,38%. Elle a approuvé à 98,30% la résolution présentée.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en page 30 du rapport annuel 2022, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

## 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 - 43 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - 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.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

