



RAPPORT ANNUEL
2020

OPPORTUNITÉ HABITAT

SCPI EN COURS DE LIQUIDATION
SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE BORLOO



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR AEW

.....

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 euros

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

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

RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les chiffres clés au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

16

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

29

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM

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

30

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

31

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

34

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 2 JUIN 2021

36

- Ordre du jour
- Les résolutions

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 2020.

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels.

Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion et de la liquidation de votre SCPI.

Face à la crise, notre capacité d'adaptation et celle de nos partenaires se sont notamment illustrées, pour votre SCPI, par la mise en place de procédures de signatures à distance avec les notaires ou de visites virtuelles de logements avec les agents immobiliers et commercialisateurs.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler «AEW».

Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion et la liquidation de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat.

AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds destinés à la clientèle Grand Public et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

- L'année 2020 a souligné la capacité de résistance de l'immobilier résidentiel ancien, que cela soit à l'échelle générale du marché ou à l'échelle particulière de votre SCPI. La résilience du logement et son profil défensif attirent ainsi de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

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

Les banques ont cherché à répondre à la demande de crédits immobiliers des particuliers, en dépit de la crise et de ses conséquences macroéconomiques et financières. En même temps, la durée moyenne des prêts a enregistré un nouveau record, à 20,3 années.

Les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, ont soutenu la capacité d'achat des ménages. Néanmoins, après plusieurs années consécutives d'augmentation, la production des crédits à l'habitat a baissé de 2 Mds€ à 22,5 Mds€. Elle devrait toutefois rester solide, les conditions d'octroi ayant été assouplies en décembre, notamment pour favoriser les primo-accédants.

La hausse des prix s'atténue elle aussi. Au niveau national, le prix du m² est en augmentation de 3,4%, avec des disparités selon les territoires. A Paris, le m² passe ainsi de 10 850 €/m² à 10 700 €, soit une baisse d'environ 1%. A l'inverse, la province voit ses prix augmenter de 2% pour les appartements et de plus de 3% pour les maisons.

La situation actuelle a bouleversé la demande, à savoir que les maisons sont désormais les biens les plus recherchés avec une demande en hausse de 10%. La demande d'appartements diminue quant à elle de 9%.

- Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3^{ème} plus forte collecte de leur histoire.

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominant encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Signe de la confiance des associés, le nombre de

parts en attente de vente à la fin de l'année ne représente que 0,15% de la capitalisation, à comparer à 0,12% en 2019.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

Concernant OPPORTUNITÉ HABITAT :

- Les cessions de logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT n'ont été que peu affectées par la crise sanitaire, et elles se sont poursuivies en 2020 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 12 appartements ont été vendus (6 en 2019) dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire au fur et à mesure de la libération des logements.
- Le total des ventes actées en 2020 s'élève à 4 204 331 €, supérieur de 10% à la valeur comptable d'origine et de 7% aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2019. Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 382 503 € (17,32 € par part) a été dégagée.

Afin d'accélérer le rythme des cessions, la vente aux locataires va être démarrée. Au 31 décembre 2020, il reste 22 logements à vendre, dont 4 ont trouvé preneurs.

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2020 font ressortir une valorisation de 6,51 M€, en diminution globale de 36% par rapport à 2019 suite aux cessions de patrimoine de l'exercice.

Toutefois, à périmètre constant, c'est-à-dire en excluant ces dernières, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 3,5%.

- Le montant des loyers facturés en 2020 diminue de 27% (-86 K€), à 227 019 €, affecté par la liquidation du patrimoine en cours.

L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, grâce au mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat qui a aidé les locataires fragilisés, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à un bon niveau, proche de 96%.

Durant l'année 2020, 6 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 9 logements sont vacants en fin d'année, dont 4 sont en cours de vente.

- Le résultat de l'exercice s'établit à 56 079 €, en diminution de 37% (-33 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers facturés (- 86 K€) consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

- Un revenu brut de 2,40 € par part, proche du résultat (2,54 €), a été mis en distribution au titre de l'exercice 2020. Le report à nouveau (réserves), qui a été légèrement abondé, s'établit à 0,53 € par part.

- Quatre acomptes sur liquidation, d'un montant global de 185,20 €, ont été versés au titre de l'exercice 2020. Au total depuis les premières ventes de logements, mi-2019, 283,70 € ont été remboursés aux associés, soit 47% du prix de souscription initial.

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

—
Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général délégué d'AEW



Chiffres clés

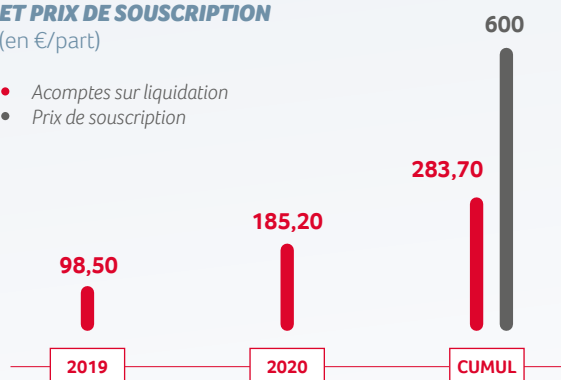
au 31 décembre 2020

- DATE DE CRÉATION :
1^{er} août 2007
- EN LIQUIDATION :
depuis le 19 juin 2019
- NOMBRE D'ASSOCIÉS :
290
- NOMBRE DE PARTS :
22 080
- VALEUR DE RÉALISATION :
6 546 741 euros
(soit 296,50 euros par part)
- REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART :
2,40 euros
- ACOMPTE SUR LIQUIDATION 2020 PAR PART :
185,20 euros
- ACOMPTE SUR LIQUIDATION CUMULÉS PAR PART :
283,70 euros
- PATRIMOINE :
40 logements acquis
18 logements vendus
22 logements en patrimoine
- FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS :
25 septembre 2019

ACOMPTE SUR LIQUIDATION ET PRIX DE SOUSCRIPTION

(en €/part)

- Acomptes sur liquidation
- Prix de souscription



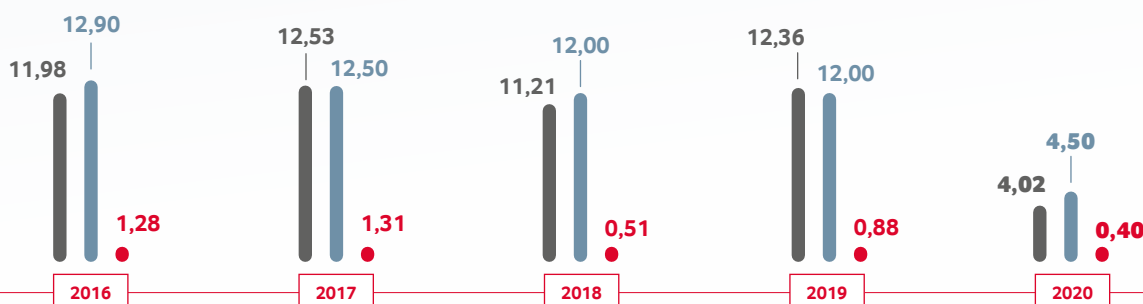
VALEURS SIGNIFICATIVES

	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	6 201 200€	280,85€	-38,00%
Valeur vénale / expertise	6 510 000€	294,84€	-36,49%
Valeur de réalisation	6 546 741€	296,50€	-36,24%
Valeur de reconstitution	7 748 607€	350,93€	-36,19%

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)

- Résultat
- Distribution
- Report à nouveau



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

En valeur vénale, le patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT est réparti à 73% en région parisienne et à 27% 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.

Le patrimoine est composé de 22 logements répartis sur 5 sites. Il totalise 1 688 m², localisés à 69% en région parisienne et 31% en province.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

73%



27%

• Ile-de-France hors Paris	
Zone A dispositif «Borloo»	4 770 000 €
• Province	
Zone B1 dispositif «Borloo»	1 740 000 €
• Total	6 510 000 €

EN M²

69%



31%

• Ile-de-France hors Paris	
Zone A dispositif «Borloo»	1 169 m ²
• Province	
Zone B1 dispositif «Borloo»	717 m ²
• Total	1 886 m ²

LES CESSIONS DU PATRIMOINE

Les cessions de logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT n'ont été que peu affectées par la crise sanitaire, et elles se sont poursuivies en 2020 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 12 appartements ont été vendus (6 en 2019) dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant. Le total des ventes actées en 2020 s'élève à 4 204 331 €, supérieur de 10% à la valeur comptable d'origine et de 7% aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2019.

Afin d'accélérer le rythme des cessions, la vente aux locataires va être démarrée. Au 31 décembre 2020, il reste 22 logements à vendre, dont 4 ont trouvé preneurs.

Initiée mi-2019, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2020, en dépit des contraintes liées à la crise sanitaire. Le nombre de ventes réalisées a doublé par rapport à 2019 (de 6 à 12), des actes de vente ayant pu être signés à distance.

D'une manière générale, les logements sont vendus « au fil de l'eau », c'est-à-dire volontairement laissés vacants en fin de bail pour pouvoir les vendre libres. Ainsi, au 31 décembre 2020, les 9 logements vacants que compte la SCPI sont réservés pour la vente.

Toutefois, afin d'accélérer le rythme des ventes, AEW va démarrer en 2021 la vente aux locataires avec mise en oeuvre des accords collectifs dans certains immeubles. Cela concerne les immeubles où plus de 10 logements sont mis en vente, et nécessite de se conformer à un ensemble

de règles spécifiques portant notamment sur l'information des locataires.

Ce processus, dit « vente à la découpe », sera nécessaire dans l'immeuble de Marseille. Certains locataires se sont d'ores et déjà manifestés pour acquérir leur logement.

Durant l'exercice, OPPORTUNITÉ HABITAT a négocié et cédé 12 logements (10 appartements et 2 maisons) sur les 34 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite « Borloo » encore présents au 1^{er} janvier 2020. Tous les logements ont été vendus vacants.

Le total des ventes actées en 2020 s'élève à 4 204 331 €, montant supérieur de 10% à la valeur comptable d'origine et de 7% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2019.



Ces ventes, qui représentent près d'un tiers de la surface initiale, sont situées à 20% en province et à 80% en Ile-de-France.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 382 503 € (17,32 € par part) a été dégagée, soit +10% par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles. Un impôt sur les plus-values d'un montant de 6 697 € a été acquitté.

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 96 658 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, sur les 22 logements encore en patrimoine, 4 sont en cours de vente et font l'objet d'un prix négocié, pour un prix total de 1,1 M€, supérieur de 4% au prix de revient. Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, OPPORTUNITÉ HABITAT a cédé 18 logements (45% du nombre historique de logements et 46% de la surface historique) pour un prix de vente global de 6 435 027 €, supérieur de 11% au prix de revient.

Au 31 décembre 2020, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 474 286 € (21,48 € par part).

Un acompte sur liquidation de :

- 21,50 € par part a été versé en mai 2020 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 22,00 € par part a été versé en juillet, au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre ;
- 65,00 € par part a été versé en octobre au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre ;

Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m ² habitables	Nombre logements
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	198	3
CARRIERES-SOUS-POISSY (78) 504, avenue de l'Hautil	IDF - A	Ap M	63 203	1 2
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	74	1
LE PRE SAINT-GERVAIS (93) 24, rue de Stalingrad	IDF - A	Ap	0	0
LE PERREUX-SUR-MARNE (94) 2/4, rue du Canotage - 2, rue des Bateliers	IDF - A	Ap	432	5
TOTAL			970	12

(1) Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

- 76,70 € par part a été versé en janvier 2021 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice 2020.

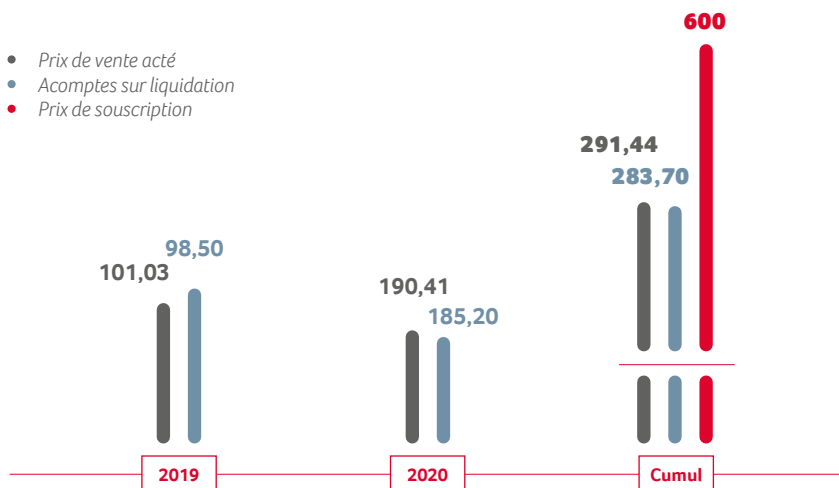
Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 4 089 216 € (185,20 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nu-propriétaires pour les parts démembrées.

Au total depuis les premières ventes de logements, 283,70 € ont été remboursés aux associés (sous la forme d'acomptes sur liquidation), soit 47% 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 depuis 5 ans)



Prix d'achat HD à la livraison	Prix de de vente acté	Impôt plus-values	Plus ou moins value comptable ⁽¹⁾	Commission de cession fixe TTC	Écart Prix de vente Prix d'achat HD	Écart Prix de vente Expertise 31/12/2019
678 522	712 786		34 264	17 088	5,05%	9,35%
202 770	201 737		-3 453	4 774	-0,51%	3,12%
676 428	561 777		-114 651	13 458	-16,95%	-13,92%
276 241	340 000	6 697	63 759	8 150	23,08%	9,87%
-	-	-	-	-	-	-
1 985 446	2 388 030		402 584	53 187	20,28%	13,12%
3 819 407	4 204 331	6 697	382 503	96 658	10,08%	7,24%

L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	11 073 120	- 4 089 216	6 983 904
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	188 441	285 845	474 286
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 1 267 569	-	- 1 267 569
- Achat d'immeubles	- 11 972 725	-	- 11 972 725
- Titres de participation contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	1 988 859	3 819 407	5 808 266
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	- 1 181	-	- 1 181
= sommes restant à investir	8 945	16 036	24 981

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

99,95% 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 24 981 € au 31 décembre 2020.

VALEUR SIGNIFICATIVE DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés finan-

ciers 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).

COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	6 164 459
VALEUR COMPTABLE NETTE	6 164 459
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	6 510 000

<i>en euros</i>	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
- Valeur nette comptable des immeubles	6 164 459		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	36 741	36 741	36 741
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		6 510 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			6 968 000
- Commission de souscription théorique			743 866
TOTAL GLOBAL	6 201 200	6 546 741	7 748 607
NOMBRE DE PARTS	22 080	22 080	22 080
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	280,85	296,50	350,93

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 <i>en euros</i>	Estimation hors droits au 31/12/2020 <i>en euros</i>	Écart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 <i>en euros</i>
Ile-de-France (hors Paris)	4 334 381	4 770 000	10,05	5 108 000
Province	1 830 078	1 740 000	-4,92	1 860 000
TOTAUX	6 164 459	6 510 000	5,61	6 968 000

	Estimation hors droits au 31/12/2019 <i>en euros</i>	Variation hors droits 2020/2019 <i>en %</i>	Estimation HD 2019 <i>périmètre constant</i>	Variation hors droits 2020/2019 <i>périmètre constant</i>
Ile-de-France (hors Paris)	7 960 000	-40,08	4 616 655	3,32%
Province	2 290 000	-24,02	1 670 605	4,15%
TOTAUX	10 250 000	-36,49	6 287 260	3,54%

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2020 font ressortir une valorisation de 6 510 000 €, en diminution globale de 36% par rapport à 2019, compte tenu des 12 logements vendus durant l'exercice.

OPPORTUNITÉ HABITAT fait preuve en 2020 de performances satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 3,5%.

La progression est de 3% pour les logements en Ile-de-France et de 4% pour les logements localisés en province.

Sur les 5 sites expertisés :

- 2 ont une valeur qui progresse de 4% en moyenne;
- 2 ont une valeur qui progresse de respectivement 7% et 13% ;
- et 1 site enregistre une variation négative de 10%.

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 2020, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 6% à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 13% à leur prix de revient.

Depuis la fin de l'année 2010, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de 7,2% à périmètre constant.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés en 2020 diminue de 27% (-86 K€), à 227 019 €, affecté par la liquidation du patrimoine en cours.

L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, le mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat ayant pu aider les locataires les plus fragiles, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à un bon niveau, proche de 96%.

Durant l'année 2020, 6 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 9 logements sont vacants en fin d'année, dont 4 sont en cours de vente.

6 logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT ont été libérés durant l'année 2020 (468 m²). Le taux de rotation des locataires, à 15%, diminue de 2 points par rapport à 2019. Les congés reçus ont été un plus nombreux au second semestre (4 congés sur 6), les locataires qui avaient donné congé avant le confinement du mois de mars ayant demandé la prolongation de leur bail.

D'une manière générale, les logements qui se libèrent sont volontairement lais-

sés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie, concertée entre AEW et le Conseil de surveillance de la SCPI, impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, aucun logement n'a été reloué durant l'année, et au 31 décembre 2020, les 9 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Au 31 décembre 2020, le nombre d'appartements loués est de 13 sur 22, soit 59% du nombre de logements contre 19 en début d'année (56%).

Les 9 logements vacants du patrimoine représentent 691 m², soit 41% de la superficie restante. Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes, réparties sur tous les sites, est estimé à 131 K€ en rythme annuel.

Parmi ces logements vacants, 4 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice. Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

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 (vacants pour travaux par exemple).

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation financier s'établit à 37,74%, en forte baisse par rapport à l'exercice précédent (46,67%), toujours impacté par les logements mis en vente et laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2020, ce taux s'établit à 46,76% (54,37% pour 2019).

Le taux d'occupation physique passe de 55,15% à 59,06% entre le début et la fin de l'exercice.

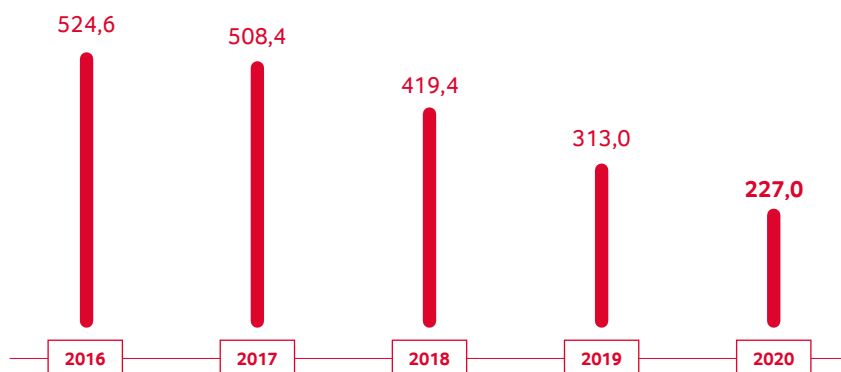
Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de vente du patrimoine.

Les loyers facturés sur l'exercice 2020 s'établissent à 227 019 €, en contraction de 27% par rapport à l'exercice précédent (-86 K€).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est satisfaisant à 96,2%, en progression par rapport à 2019 (94,93%). A ce sujet, il convient de noter que les deux-tiers des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS

(en K€)



L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 38 464 € (1,74 € par part), dont 11 884 € dans 7 logements, soit en moyenne 1 698 € par logement (13 1312 € pour 13 logements en 2019).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2020 pour être ramenée en cumulé à la somme de 20 753 €, couvrant les créances de 20 locataires (partis ou présents).

Cette provision a diminué en valeur nette de 10 163 € comparée à celle du 31 décembre 2019. Une dotation complémentaire de 578 € et une reprise sur provision de 10 741 € ont été effectuées sur l'exercice.

Ce montant recouvre en grande partie les redevances de charges facturées aux locataires partis. Une action spécifique pour recouvrer ces sommes a été menée sur 4 créances d'un montant total de 7 285 €, par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement. Elle a permis d'obtenir 487 € sur l'exercice.

4 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 20 443 € (provisionnée à 100% en créances douteuses).

En concertation avec le Conseil de surveillance, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, 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 était auparavant optionnel et souscrit au cas par cas, après étude de chaque nouveau dossier de locataire.

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 2020, 12 baux en cours sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 4 118 € (5 732 € en 2019), soit 1,81% 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 1 164 €.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 56 079 €, en diminution de 37% (-33 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers facturés (- 86 K€) consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Un revenu brut de 2,40 € par part, proche du résultat (2,54 €), a été mis en distribution au titre de l'exercice 2020. Le report à nouveau (réserves), qui a été légèrement abondé, s'établit à 0,53 € par part.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 56 079 €, en diminution de 37% (-33 K€) par rapport à l'exercice précédent.

Les loyers facturés ont régressé de 27% par rapport à l'exercice précédent (-86 K€), impactés par les ventes de logements réalisées et par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Cette contraction a toutefois été partiellement compensée par une commission de gestion moindre de 29 K€, car assise sur les loyers encaissés, et des charges immobilières en diminution de 32 K€.

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés très faibles voire négatifs.

En période de liquidation, la distribution trimestrielle est ajustée en fonction des événements locatifs et porte sur l'essentiel du résultat de la période.

Au total, le revenu distribué en 2020, s'élève à 2,40 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 2,54 €. Le report à nouveau a donc été abondé de 0,14 € par part, soit au total 3 087 €.

Au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 11 760 €, soit 0,53 € par part.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2020, est de 0,40%.

La nature fiscale et les caractéristiques liquidatives d'OPPORTUNITÉ HABITAT ne permettent pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

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⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2016	-	12,50	501,00	0,02	2,08%	1,31
2017	501,00	12,00	-	-	2,00%	0,51
2018	-	12,00	-	-	2,00%	0,88
2019	-	4,50	-	-	0,75%	0,40
2020	-	2,40	-	-	0,40%	0,53

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

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 €/part).

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

<i>en euros</i>	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2017	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

DATE DE CRÉATION :
1^{ER} AOÛT 2007

CAPITAL INITIAL :
760 000 EUROS

NOMINAL DE LA PART :
500,00 EUROS

<i>en euros</i>	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⁾
2016	11 040 000	0	22 080	288	-	501,00
2017	11 040 000	0	22 080	290	-	-
2018	11 040 000	0	22 080	290	-	-
2019	11 040 000	0	22 080	290	-	-
2020	11 040 000	0	22 080	290	-	-

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

Le capital est réparti entre 290 associés, et est détenu à hauteur de 93,1% par des personnes physiques et de 6,9% par des personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 3,41% du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, est de 42 600 € (71 parts) au prix de souscription initial.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par la Société de gestion a été ouvert en 2020 selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice 2020 aucune part n'a été échangée (les derniers échanges datent de décembre 2016) et aucun prix d'exécution déterminé.

Il est rappelé que les associés devaient conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par

la SCPI, soit jusqu'au 25 septembre 2019, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Au-delà de cet aspect fiscal, il est recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

Dans une SCPI «fiscale», 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. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal (« Borloo ») consenti au premier acquéreur.

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 2020, aucune part n'est en attente de vente.

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

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

<i>en euros</i>	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
2016	25	0,11%	0	268
2017	0	-	0	92
2018	0	-	0	0
2019	0	-	20	327
2020	0	-	0	0

(1) Nombre de parts en attente de confrontation au 31 décembre.

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives ⁽²⁾	6 164 459	6 510 000	9 983 866	10 250 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	6 164 459	6 510 000	9 983 866	10 250 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	10 510	10 510	11 975	11 975
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	31 639	31 639	41 867	41 867
Autres créances	389 377	389 377	392 232	392 232
Provisions pour dépréciation des créances	-20 753	-20 753	-30 916	-30 916
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	2 936 618	2 936 618	1 276 420	1 276 420
TOTAL III	3 347 393	3 347 393	1 691 579	1 691 579

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020 (SUITE)

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	-15 123	-15 123	-22 586	-22 586
Dettes d'exploitation	-303 105	-303 105	-266 731	-266 731
Dettes diverses	-2 992 425	-2 992 425	-1 384 644	-1 384 644
TOTAL IV	-3 310 652	-3 310 652	-1 673 961	-1 673 961
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	6 201 200		10 001 484	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽³⁾		6 546 741		10 267 618

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

(2) La valeur d'expertise de la situation ne tient pas compte des cessions intervenues depuis le 01/01/2020

(3) 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 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE <i>en euros</i>	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
Capital				
Capital souscrit	11 040 000		0	11 040 000
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	2 208 000		0	2 208 000
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-1 268 750		0	-1 268 750
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	188 441		285 845	474 286
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	19 356	-10 683		8 673
Résultat en instance d'affectation	0		0	0
Résultat de l'exercice	88 677	-88 677	56 079	56 079
Acomptes sur distribution (1)	-99 360	99 360	-52 992	-52 992
Acomptes sur liquidation (1)	-2 174 880		-4 089 216	-6 264 096
TOTAL GÉNÉRAL	10 001 484	0	-3 800 284	6 201 200

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

COMPTE DE RÉSULTAT <i>en euros</i>	EXERCICE 2020 31/12/2020	EXERCICE 2019 31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	227 019	312 975
Charges facturées	15 844	42 699
Produit des participations contrôlées	0	0
Produits annexes	2 911	11 582
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	10 741	542
TOTAL I : Produits immobiliers	256 515	367 799
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-15 844	-42 699
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-38 464	-35 970
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-87 003	-118 993
Dépréciation des créances douteuses	-578	-2 581
TOTAL II : Charges immobilières	-141 890	-200 243
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	114 625	167 556
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	99 079	53 396
TOTAL I : Produits d'exploitation	99 079	53 396
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-125 567	-96 756
Charges d'exploitation de la société	-26 441	-29 899
Diverses charges d'exploitation	-5 625	-5 625
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-157 632	-132 280
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-58 553	-78 884

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

COMPTE DE RÉSULTAT <i>en euros</i>	EXERCICE 2020 31/12/2020	EXERCICE 2019 31/12/2019
Produits financiers		
Autres produits financiers	7	6
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
TOTAL I : Produits financiers	7	6
Charges financières		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	7	6
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	56 079	88 677

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.

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 bilancielle, 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

AC = arriéré de charges

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, sont nuls sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquences sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.



IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	9 983 866	0	3 819 407	6 164 459
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0	0	0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
TOTAL	9 983 866	0	3 819 407	6 164 459

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	11 975			10 510
Dépôts et cautionnements versés	11 975	1 149	2 614	10 510
TOTAL	11 975	1 149	2 614	10 510

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements 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 Robien ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface m ² habitables	Nombre logements	Date de livraison	Prix d'acquisition
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	520	8	27/02/2009	1 830 078
CARRIERES-SOUS-POISSY (78) 504, avenue de l'Hautil	IDF - A	Ap M	391 97	5 1	30/09/2009	1 558 550
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	271	3	01/10/2009	926 074
LE PRE SAINT-GERVAIS (93) 24, rue de Stalingrad	IDF - A	Ap	65	1	18/03/2010	259 949
LE PERREUX-SUR-MARNE (94) 2/4, rue du Canotage - 2, rue des Bateliers	IDF - A	Ap	346	4	26/02/2010	1 497 173
TOTAL			1 688	22		6 071 825

(1) IDF : Ile de France hors Paris — A - B1: Zones Robien centré

(2) Ap : Appartements — M: Maisons



Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
	1 830 078	2 508 600
	1 558 550	2 437 747
92 634	1 018 709	1 294 950
	259 949	259 949
	1 497 173	3 482 619
92 634	6 164 459	9 983 866



ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

CRÉANCES <i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019	DETTES <i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	31 639	41 867	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	15 123	22 586
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	31 639	41 867	DETTES FINANCIÈRES	15 123	22 586
Créances fiscales	34 296	27 599	Locataires créditeurs	8 012	7 288
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	353 059	364 632	Gérants	0	0
Autres débiteurs	2 023	0	Fournisseurs	295 092	259 443
			Dettes fiscales	0	0
AUTRES CRÉANCES	389 377	392 232	DETTES D'EXPLOITATION	303 105	266 731
Provisions pour locataires douteux	-20 753	-30 916	Autres dettes d'exploitation	111 924	152 741
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-20 753	-30 916	Associés	2 880 501	1 231 902
			DETTES DIVERSES	2 992 425	1 384 644
TOTAL GÉNÉRAL	400 264	403 183	TOTAL GÉNÉRAL	3 310 652	1 673 961

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	au 31/12/2019	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprise liée au passage de PGR en PGE	Reprises consommées	au 31/12/2020
Provisions liées aux placements immobiliers							
Grosses réparations	0	0	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0	0	0
Créances douteuses	30 916	0	578	10 741	0	0	20 753
TOTAL	30 916	0	578	10 741	0	0	20 753

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	2020	2019
CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes non récupérables	43 590	51 349
Solde de charges de reddition	5 591	2 742
Charges sur locaux vacants	19 504	22 102
Travaux - Remise en état	38 464	35 970
Charges non récupérables	18 104	42 801
Pertes sur créances irrécouvrables	214	-
Dotations pour créances douteuses	578	2 581
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	126 045	157 544
CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	5 736	6 992
Charges immobilières refacturables	10 109	35 182
Autres charges refacturables	-	525
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	15 844	42 699
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	12 360	12 354
Honoraires Notaires	2 027	2 481
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	102	124
Frais de cession des immeubles	2 421	-
Autres frais	9 531	14 940
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	26 441	29 899
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	5 625	5 625
Charges diverses	-	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	5 625	5 625
COMMISSIONS		
Commissions Gestion Immobilière	28 909	43 360
Commissions sur arbitrages	96 658	53 396
TOTAL DES COMMISSIONS	125 567	96 756

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2020

<i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
DETTES GARANTIES <i>(nantissements, hypothèques)</i>		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Actifs sous promesses de vente	1 079 150	1 018 564
ENGAGEMENTS REÇUS		
Emprunt non utilisé		
Facilité de caisse		
Prise en charge de travaux futurs		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	256 900	256 900



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	23,76	99,99%	23,40	100,00%	21,92	98,82%	14,70	85,86%	10,41	69,89%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,26	1,18%	2,42	14,13%	4,49	30,12%
TOTAL	23,76	100,00%	23,40	100,00%	22,18	100,00%	17,12	100,00%	14,90	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	3,24	13,63%	3,07	13,11%	2,51	11,32%	4,38	25,60%	5,69	38,17%
- Autres frais de gestion	0,92	3,88%	1,09	4,67%	1,34	6,05%	1,61	9,41%	1,45	9,76%
- Entretien du Patrimoine	1,78	7,47%	2,28	9,74%	0,86	3,87%	1,63	9,51%	1,74	11,69%
- Charges locatives non récupérables	5,17	21,77%	5,11	21,84%	4,91	22,15%	5,39	31,48%	3,94	26,45%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	11,11	46,75%	11,55	49,36%	9,62	43,39%	13,01	76,00%	12,82	86,06%
AMORTISSEMENTS NETS										
- Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
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	0,12	0,51%	0,64	2,74%	0,19	0,88%	0,09	0,54%	-0,46	-3,09%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,12	0,51%	0,64	2,74%	0,19	0,88%	0,09	0,54%	-0,46	-3,09%
TOTAL DES CHARGES	11,23	47,26%	12,19	52,10%	9,82	44,27%	13,10	76,54%	12,36	82,97%
RESULTAT COURANT	12,53	52,74%	11,21	47,90%	12,36	55,74%	4,02	23,50%	2,54	17,06%
- Variation du report à nouveau	0,03	0,13%	-0,79	-3,38%	0,36	1,64%	-0,48	-2,78%	0,14	0,96%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,50	52,61%	12,00	51,28%	12,00	54,11%	4,50	26,29%	2,40	16,11%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,50	52,61%	12,00	51,28%	12,00	54,11%	4,50	26,29%	2,40	16,11%

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.

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

La gérance et la liquidation de la SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 19 juin 2019, 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 de 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

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2020.

Depuis le début de l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et décembre 2020, mars 2021) afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés. La dernière réunion, en date du 26 mars 2021, avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Compte tenu du contexte sanitaire, toutes les réunions se sont intégralement tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence. Ces modalités de réunions inhabituelles n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

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

L'exercice 2020 a été largement marqué par la pandémie liée à la COVID-19. Néanmoins, pour ce qui concerne notre SCPI, nous pouvons dresser un bilan nettement moins pessimiste que ce que nous envisagions en mars 2020, au début de la pandémie.

D'une part, en matière de gestion locative, il n'y a pas eu de difficultés majeures quant aux paiements des loyers. Le taux d'encaissement des loyers est ainsi resté à un bon niveau, proche de 96%. D'autre part, si un ralentissement des transactions sur le marché résidentiel ancien a été observé, il est resté contenu eu égard à la situation économique générale. La vente de notre patrimoine,

certes ralentie en fonction des conditions sanitaires du moment, a pu se poursuivre à un rythme satisfaisant (12 transactions réalisées contre 6 sur le seul second semestre 2019) et sans incidence notable sur les grilles de prix de vente.

Ces deux atouts, conservation des flux locatifs et résistance des prix de transactions, ne sont pas remis en cause au moment de l'écriture du présent rapport. Néanmoins, l'activité économique, qui oscille entre confinement et vaccination, est encore largement tributaire de l'aide massive des pouvoirs publics.

Les chiffres significatifs de notre SCPI sont :

	Exercice 2020	Exercice 2019
Valeur vénale (expertise) par part	294,84 €	464,22 €
Valeur de réalisation par part	296,50 €	465,02 €
Résultat par part	2,54 €	4,02 €
Distribution par part	2,40 €	4,50 €
Report à nouveau par part	0,53 €	0,40 €
Taux d'occupation financier au 31/12	37,74%	46,67%
Taux d'occupation financier moyen	46,76%	54,37%
Montant des contentieux	20 443 €	25 498 €
Montant des travaux	38 464 €	35 970 €
Taux de rotation des locataires	15%	18%
Montant des ventes actées	4 204 331 €	2 230 696 €

Les comparaisons d'un exercice à l'autre sont toutefois rendues très difficiles par la vente du patrimoine en cours.

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Notre SCPI procède à la vente effective de son patrimoine depuis le 3^{ème} trimestre 2019. En 2020, les ventes de logements ont été poursuivies.

Les négociations ont uniquement porté sur des logements vacants.

Le Liquidateur va amorcer en 2021 les ventes sur des logements occupés. Cela nécessitera sur le site de Marseille la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs, avec notamment des réunions locataires). Cette stratégie devrait permettre de pouvoir intensifier le rythme des ventes.

Au total, 12 logements (10 appartements et 2 maisons) ont été vendus en 2020, pour un montant de 4 204 331 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 382 503 €, soit +10%. Depuis le début de la vente du patrimoine (18 logements), les prix de vente sont supérieurs de 11% aux prix d'acquisition historiques.

Au 31 décembre 2020, 9 logements sont vacants, prêts à être cédés. 4 logements font l'objet de prix négociés, qui laissent augurer un prix de cession supérieur de 4% au prix de revient comptable.

Au global, les prix de vente de l'année 2020 sont supérieurs de 7% aux valeurs d'expertise au 31/12/2019. Nous ne pouvons ici que retranscrire ce que nous signalons régulièrement lors de nos réunions : l'expertise est obligatoire mais n'a

qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle l'acheteur est prêt à nous prendre le bien et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte.

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 96 658 € et à déduire de la plus-value. Cette rémunération indemnise le travail déployé pour vendre notre patrimoine. Elle compense également dans le temps la baisse de la commission de gestion versée pour la gestion de notre société (gestion locative, administrative, comptable, information financière, ...), qui assise sur les loyers encaissés se réduit d'année en année au fur et à mesure des ventes (28 909 € en 2020 contre 43 360 € en 2019, 55 429 € en 2018 et 67 722 € en 2017).

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 2020 nous avons ainsi reçu la somme totale de 185,20 € pour les 12 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 reçu 283,70 €, soit 47% du prix de souscription initial.

A l'heure actuelle, les estimations de

ventes se rapprochent du prix de souscription initial mais ne permettent pas encore de le retrouver : la valeur de réalisation 2020 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 580 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 580 € est toutefois supérieur à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 600 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 58 €, soit 542 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 580 € n'intègre pas non plus 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 2020, l'expertise du patrimoine (21 appartements et 1 maison) est de 6,51 M€, supérieure de 6% au prix de revient comptable.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location afin de pouvoir être plus facilement vendus et d'essayer d'obtenir un prix de vente supérieur.

Fin 2020, 9 logements sont ainsi vacants en attente de pouvoir être vendus.

Le niveau des loyers facturés a donc continué de se réduire fortement, à 227 K€ contre 313 K€ en 2019 (-27%), 419 K€ en 2018 (-25%) 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, s'établit à 56 079 €, en baisse de 37%.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 2,40 € par part, soit 53% du dividende 2019.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira encore à une forte diminution des dividendes. Cette diminution est compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes. Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Nous notons que le Liquidateur a réussi à généraliser ce système à la quasi-totalité des logements, moyennant un taux de prime moindre. Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 12 dossiers locataires (sur 13).

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 20 753 €, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

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.

A la date de rédaction du présent rapport (mars 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont en vigueur. Il est dès lors possible que notre Assemblée Générale de juin se tienne encore à huis clos (c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister).

Nous vous recommandons d'être particulièrement attentif aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

Quoi qu'il en soit, 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'assem-

blée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

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 - Liquidateur 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.

Après en avoir débattu, le Conseil de surveillance vous recommande de voter favorablement à toutes les résolutions.

Pour le Conseil de surveillance
Patrick KONTZ
Président du Conseil de surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2020

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'assemblée générale
OPPORTUNITE HABITAT

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 OPPORTUNITE HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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'indépen-

dance 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en oeuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 oeuvre 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.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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 oeuvre 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 ;

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth



LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux Associés OPPORTUNITE HABITAT

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, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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 monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé 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 monétaire et financier.

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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion AEW CILOGER

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

- Une commission de souscription, forfaitaire de 8 % hors taxes du prix de souscription, aux fins d'assurer 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 2020.
- 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 2020, cette commission s'élève à 28 909 €.

- 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 2018 à 92,56 euros hors taxes, soit 111,07 euros toutes taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1er 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 2020.

- Une commission d'arbitrage de 2 % du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique. Au titre de 2020, cette commission s'élève à 96 658 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2021

—
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DU 2 JUIN 2021

ORDRE DU JOUR

I.

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 2020

II.

Affectation du résultat

III.

Approbation des conventions réglementées

IV.

Approbation de la valeur comptable

V.

Présentation de la valeur de réalisation

VI.

Présentation de la valeur de reconstitution

VII.

Quitus à donner au Liquidateur

VIII.

Pouvoirs en vue des formalités légales

LES RÉOLUTIONS

PREMIÈRE RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, 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 2020.

DEUXIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 56 078,70 euros qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 8 673,28 euros, forme un revenu distribuable de 64 751,98 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 52 992,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 11 759,98 euros.

TROISIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, 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 RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur nette comptable qui ressort à 6 201 200 euros, soit 280,85 euros pour une part.

CINQUIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur de réalisation qui ressort à 6 546 741 euros, soit 296,50 euros pour une part.

SIXIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur de reconstitution qui ressort à 7 748 607 euros, soit 350,93 euros pour une part.

SEPTIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

HUITIÈME RESOLUTION

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.



OPPORTUNITÉ HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier en cours de liquidation

au capital de 11 040 000 euros
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 SCPI n° 07-26 en date du 14/09/2007.



Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

SAS au capital de 828 510 euros
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 :

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com

www.aewciloger.com

Signatory of:



Crédits photos : AEW