



# SCPI en liquidation Opportunité Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2019

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2019 - Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2019

## L'ESSENTIEL AU 30/06/2019

**292** ASSOCIÉS

**22 080** PARTS

**40** LOGEMENTS ACQUIS

**1** LOGEMENT VENDU

**39** LOGEMENTS EN PATRIMOINE

**12 405 881 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2018 (561,86 € / part)

## COMPOSITION DU PATRIMOINE



■ Ile-de-France - Zone A  
■ Province - Zone B1

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

## À LA UNE CE SEMESTRE

**19 juin 2019** : l'Assemblée Générale extraordinaire a décidé la dissolution anticipée d'OPPORTUNITÉ HABITAT.

Le premier acompte sur liquidation vous sera versé mi-octobre 2019.

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.

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le 25 juin 2019, en liaison avec la décision de dissolution anticipée (voir rubrique vie sociale), AEW Ciloger a procédé à la première cession d'un logement de votre patrimoine. Il s'agit d'un logement sis à Clamart, vendu pour un montant net acté de 473 K€, supérieur de 19% au prix de revient et de 7% à la valeur d'expertise.

Par ailleurs, au 30 juin 2019, 5 logements sont négociés à la vente pour un prix total de 1,7 M€, supérieur de 15% au prix de revient et de 4% aux valeurs d'expertise.

En matière de gestion locative, 5 logements de votre SCPI ont été libérés durant le premier semestre et aucun n'a été reloué. Au 30 juin, 19 logements sont vacants (dont 5 en cours de cession), volontairement laissés inoccupés.

Les loyers facturés sur le semestre, à 176 660 €, se contractent de 21% par rapport au premier semestre 2018. Ils présentent un taux d'encaissement de 90,01%.

11 baux représentant 42% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2019, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Le revenu courant mis en distribution au titre des deux premiers trimestres 2019 a été fixé à 1,50 € par part par trimestre. En période de liquidation, la distribution est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période.

Eu égard à l'engagement fiscal de conservation des parts, les produits des ventes pourront vous être reversés progressivement à compter de fin septembre 2019, concomitamment aux revenus, sous la forme d'acomptes sur liquidation représentatifs des ventes du trimestre écoulé.

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

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Le marché immobilier résidentiel ancien reste toujours soutenu par des taux de crédit historiquement bas, en moyenne à 1,25% (1,17% sur 20 ans) à la fin du mois de juin, et une demande d'apport personnel moindre de la part des établissements bancaires. Cette conjoncture, qui ouvre le crédit à plus de personnes et notamment aux primo-accédants, devrait encore perdurer compte tenu de la politique monétaire suivie par la Banque Centrale Européenne.

Les trois principaux réseaux commercialisateurs français font ainsi état d'un nombre de transactions en nette progression sur le premier semestre, comprise entre 7% et 14%. Cette tendance, si elle s'inscrit dans la durée, pourrait permettre d'atteindre voire de dépasser le million de ventes d'ici la fin de l'année.

Quant aux prix, la situation est plus contrastée. Ces trois mêmes réseaux constatent que la tendance haussière est toujours présente, mais qu'un ralentissement est observable avec une progression moyenne sur la France estimée entre 0,4% et 2% sur le semestre. Ils constatent également la présence toujours vive d'une dichotomie entre zones tendues, où les prix progresseraient de l'ordre de 2,5%, et zones non tendues où les prix se contracteraient de l'ordre de 2,7%.

Si le consensus reste confiant pour la seconde partie de l'année, la demande de biens immobiliers devant rester robuste, il convient néanmoins de surveiller un élément macroéconomique. Le ralentissement de la croissance économique chinoise pourrait en effet venir perturber la demande et contrarier les prévisions.

### Opportunité Habitat

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

499 478 428 RCS PARIS

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 Ciloger

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 ».

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.

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

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet, www.aewciloger.com



Signatory of:



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2019

**53,68%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**57,46%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**3 048 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**1 514 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

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

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

## MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 25 septembre 2019, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.

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 de la confrontation du 26 juin 2019.

Au 30 juin 2019, aucune part n'est en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine, mais résulte de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs et d'acheteurs qui recherchent un rendement et une plus-value plus élevés. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix généralement fortement décoté (qui peut être de l'ordre de - 30 à - 40%).

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier de 112,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 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 Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

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

SCPI en liquidation  
**Opportunité Habitat**

## REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	Cumul en % du patrimoine historique (40 logements)
Ventes du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2019	472 973	1	102	2,5%

## 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 2019	18/04/2019	1,50 €	1,50 €	1,50 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2019	17/07/2019	1,50 €	1,50 €	1,50 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

Compte-tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

## VIE SOCIALE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2019

L'Assemblée Générale ordinaire du 7 juin 2018 s'est tenue avec un quorum de 40,26%. Elle a approuvé les dix résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 91,65% à 99,78%.

L'Assemblée Générale ordinaire a également procédé à l'élection d'un membre du Conseil de surveillance (un candidat résolution 8).

A ainsi été élu : M. Bernard GOMEZ-RUIZ (4 070 oui / 137 non / élu).

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 19 JUIN 2019

L'Assemblée Générale extraordinaire du 19 juin 2019, qui portait notamment sur la dissolution anticipée de la société, la nomination et la rémunération du liquidateur, s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 41,11%.

Elle a approuvé les quatre résolutions à caractère extraordinaire présentées avec une large majorité comprise entre 91,82% et 99,29%.

L'Assemblée Générale a décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 19 juin 2019. Elle a nommé la société de gestion AEW Ciloger en qualité de liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 29 à 31 du rapport annuel 2018, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

### SERVICE CLIENTS

À compter du 1<sup>er</sup> septembre 2019, notre service clients sera à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, ainsi que les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel ([service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com)).

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

## RÈGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger 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 Ciloger - DPO - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com)

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)