

# SCPI en liquidation Opportunité Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL

2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2023

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2024

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'indicateur de liquidation du nombre de logements vendus atteint 98% en fin d'année 2023. Sur l'ensemble de l'année 2023, 7 logements ont été vendus (6 en 2022) pour 1,98 M€, prix globalement quasiment égal au prix de revient. Depuis le début de la vente du patrimoine, OPPORTUNITÉ HABITAT a cédé 39 logements pour un prix de vente global avoisinant 12,6 M€, supérieur de 9% au prix de revient. Au 31 décembre 2023, il reste 1 appartement vacant à vendre sur le site de Clamart (92).

La vente effective de cet ultime logement conditionne la tenue de l'Assemblée Générale de clôture de la liquidation, une fois tous les comptes apurés (créances, dettes, provisions, ...), au titre de laquelle un dernier versement sera soumis à votre approbation.

Les charges d'exploitation n'étant plus couvertes par des loyers, plus aucun revenu n'est mis en distribution.

Parallèlement, les 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> acomptes sur liquidation, de 30 € et 8 € par part, ont été mis en paiement en octobre 2023 et janvier 2024. Dès lors, à titre d'estimation, la valeur résiduelle théorique de votre SCPI au 31 décembre 2023 serait de l'ordre de 30 € par part.

Antoine BARBIER  
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

La liquidation d'OPPORTUNITÉ HABITAT s'achève dans un marché perturbé. En 2022 et 2023 la croissance économique a connu un net ralentissement, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation.

Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12% en janvier 2022 à 4,3% fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcée au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023.

Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier induit un attentisme marqué des intervenants, un allongement des délais, et des difficultés d'obtention de crédits, qui se traduisent en 2023 par un recul du nombre de transactions évalué à -20% pour l'ensemble de la France, soit en dessous de la barre des 900 000.

Parallèlement, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle estimée entre 2% et 3%.

Toutefois, un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2023

297 ASSOCIÉS

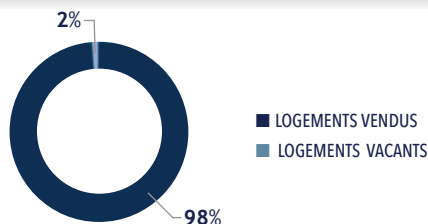
22 080 PARTS

40 LOGEMENTS ACQUIS

39 LOGEMENTS VENDUS

1 LOGEMENT EN PATRIMOINE

### INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

### À LA UNE CE SEMESTRE

**548,70€** : montant des acomptes versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 39 ventes réalisées, et représente 91% du prix de souscription initial.

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

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

#### Opportunité Habitat

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 11 040 000 euros. SCPI immobilier résidentiel de type « Borloo ». 499 478 428 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa n°07-26 en date du 14/09/2007.

#### Société de gestion - Liquidateur : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007. Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». 329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris. Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris. Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE. La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewpatrimoine.com



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2023

**0%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**0%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**101 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**101 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

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

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

## MARCHÉ DES PARTS

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

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 27 septembre et 27 décembre 2023.

Au 31 décembre 2023, 50 parts sont en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, les transactions sur le marché secondaire organisé peuvent se réaliser sur la base d'un prix fortement décoté. Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des acomptes sur liquidation déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres. Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 123,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2024, quel que soit le nombre de parts cédées.

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

## AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

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

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

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

## VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	Cumul en % du patrimoine historique (40 logements)
Ventes années 2019 à 2021	8 467 226	26	2 034	65%
Ventes année 2022	2 174 323	6	477	80%
Ventes du 1 <sup>er</sup> semestre 2023	1 159 255	4	307	90%
Ventes du 2 <sup>ème</sup> semestre 2023	813 000	3	224	98%

## ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Années 2019 à 2022			466,70 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2023	21/04/2023	9,00 €	475,70 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2023	20/07/2023	35,00 €	510,70 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	19/10/2023	30,00 €	540,70 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	23/01/2024	8,00 €	548,70 €

## REVENUS DISTRIBUÉS

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

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

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

## FISCALITÉ

### DÉCLARATION DES REVENUS 2023 ET IFI

AEW vous adressera mi-avril 2024 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW.

## RÈGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW - DPO - 43 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com)

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

SCPI en liquidation

# Opportunité Habitat

