

# RAPPORT ANNUEL

# M2 SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT SCPI DE TYPE « BORLOO » SCPI EN LIQUIDATION



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



OPPORTUNITÉ  
HABITAT  
SCPI DE TYPE « BORLOO »  
SCPI EN LIQUIDATION

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

Agrément AMF n° GP 07000043 en date  
du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre  
de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Raphaël BRAULT

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

## **SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT EN COURS DE LIQUIDATION**

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **Président :**

Monsieur Patrick KONTZ

#### **Vice-président :**

Monsieur Thierry DELEUZE

#### **Membres du Conseil :**

Madame Catherine de BOISANGER

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Éric FREUDENREICH

Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ

La Banque Postale, représentée  
par Monsieur Karim DRIF

### **COMMISSAIRE AUX COMPTES**

#### **Titulaire :**

PricewaterhouseCoopers Audit, représenté par  
Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

#### **Suppléant :**

Monsieur Patrice MOROT

### **EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

# SOMMAIRE

## 01

### RAPPORT DE GESTION

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	12
Le marché des parts	13

## 02

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	14
L'annexe aux comptes annuels	17

## 03

### LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	20
Non-application des dispositions issues de la transposition de la « directive européenne AIFM »	21
Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »	21

## 04

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

22

## 05

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

24

## 06

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

26

Le rapport sur les comptes annuels	26
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	29

## 07

### L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2024

30

Ordre du jour	30
Les résolutions	31

# 01 - RAPPORT DE GESTION

## ÉDITORIAL



**Antoine BARBIER**  
Directeur de la Division  
Patrimoine - AEW

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 2023.

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 4,2 % fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcé au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023. Ainsi, bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi est en baisse de 50 % par rapport à 2022, passant de 5,6 Mds€ à 2,8 Mds€.

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 de 22 % pour l'ensemble de la France, à 875 000, soit la plus forte baisse annuelle des ventes depuis 50 ans.

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. Cette baisse est relativement disparate, que cela soit sous l'angle typologique ou géographique, avec par exemple des variations moyennes de -2 % pour l'ensemble de la France, -5 % pour l'Île-de-France et -7 % pour les appartements parisiens.

En 2024, la baisse des prix devrait se poursuivre, avec une moyenne estimée par la plupart des analystes autour de -4 %, toujours fortement disparate selon les localités. Néanmoins, l'année 2024 pourrait également être une année de stabilisation, voire de décrue, des taux d'intérêt, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2<sup>e</sup> trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1<sup>er</sup> trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

Initiée mi-2019, la liquidation du patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT s'est poursuivie en 2023, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux.

Les cessions de logements se sont poursuivies au même rythme que l'exercice précédent : 7 logements vendus (6 en 2022), pour 1,97 M€, montant légèrement inférieur de -0,4 % à la valeur comptable d'origine mais supérieur de 13,5 % aux dernières valeurs d'expertise.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 39 logements ont été vendus (98 % des 40 logements acquis et 97 % de la surface historique), pour un prix de vente global de 12,61 M€ supérieur de 8,8 % au prix de revient.

Au 31 décembre 2023, l'indicateur de liquidation atteint 98 % du patrimoine et il reste un seul logement à vendre (vacant). Cela permet d'envisager raisonnablement la clôture de la liquidation en 2024. 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 loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent 30 761 €, en contraction de 63 % par rapport à l'exercice précédent (-52 k€).

Le résultat de l'exercice s'établit à -22 379 €, soit un différentiel de -1,8 k€ par rapport à l'exercice précédent. En fin de liquidation, les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse des produits locatifs.

Quatre acomptes sur liquidation, d'un montant total de 82 € par part, ont été versés au titre de l'exercice 2023. Au total, depuis les premières ventes de logements 548,70 € ont été remboursés aux associés, soit 91,5 % du prix de souscription initial.

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

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

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

Ainsi, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire** nous vous proposons de proroger pour une nouvelle durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 et de renouveler en conséquence le mandat du Liquidateur AEW dans toutes ses dispositions pour la même durée.

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

# LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

## Chiffres clés

Date de création :  
**1<sup>er</sup> août 2007**

En liquidation :  
**depuis le  
19 juin 2019**

Nombre de parts :  
**22 080**

Nombre d'associés :  
**297**

Valeur de réalisation :  
**554 572 €**  
(soit 25,12 €/part)

Revenu brut 2023  
distribué par part :  
**0,00 €**

Acomptes sur  
liquidation 2023  
par part :  
**82,00 €**

Acomptes sur  
liquidation cumulés  
par part :  
**548,70 €**

## Patrimoine

Logements acquis :  
**40**

Logements vendus :  
**39**

Logement  
en patrimoine :  
**1**

Indicateur  
de liquidation  
(en % du nombre  
de logements) :  
**98 %**

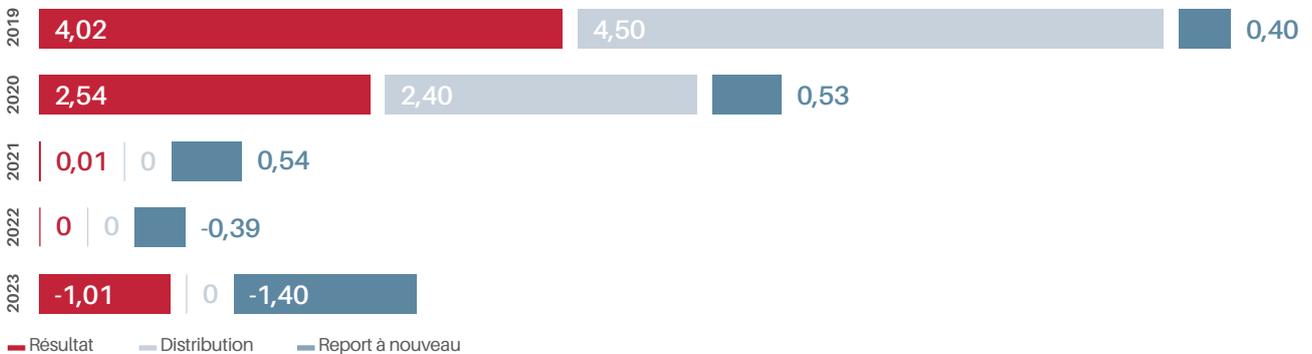




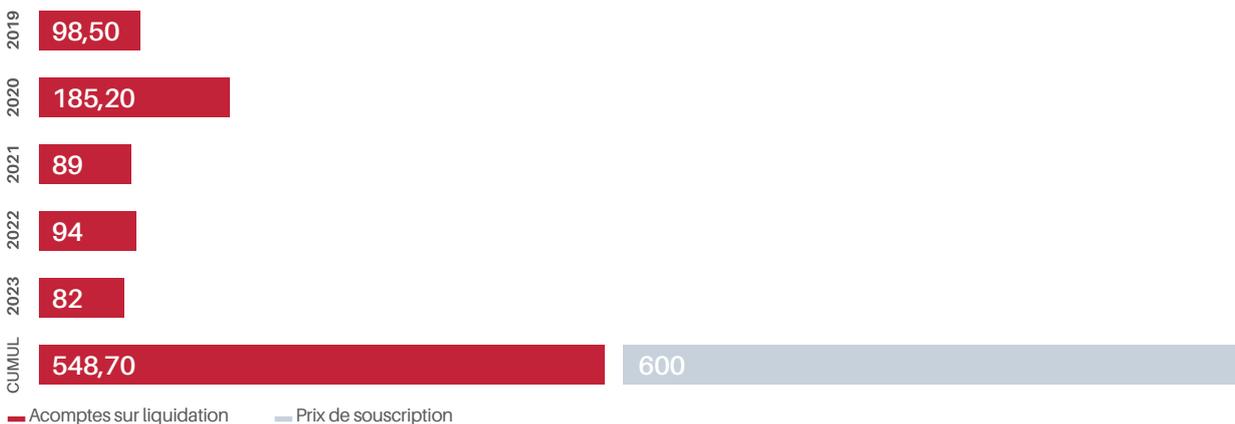
## Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	489 081	22,15	-79,70 %
Valeur vénale/expertise	440 000	19,93	-82,47 %
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>554 572</b>	<b>25,12</b>	<b>-78,37 %</b>
Valeur de reconstitution	646 651	29,29	-78,64 %

## Résultat, revenu distribué et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



## Acomptes sur liquidation versés et prix de souscription (en €/part)



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## Répartition géographique du patrimoine

Au 31 décembre 2023, il ne reste plus qu'un seul appartement, 4 pièces de 101 m<sup>2</sup> et vacant, sis à Clamart (92 - zone A du dispositif « Borloo »).

## Les cessions du patrimoine

Les cessions de logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT se sont poursuivies en 2023, au même rythme que l'exercice précédent : 7 logements vendus (6 en 2022), pour 1,97 M€, montant légèrement inférieur de -0,4 % à la valeur comptable d'origine mais supérieur de 13,5 % aux dernières valeurs d'expertise.

Au 31 décembre 2023, l'indicateur de liquidation atteint 98 % du patrimoine et il ne reste qu'un seul logement à vendre. Cela permet d'envisager raisonnablement la clôture de la liquidation en 2024.

Initiée mi-2019, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2023.

Durant cet exercice, OPPORTUNITÉ HABITAT a négocié et cédé 6 appartements et 1 maison sur les 8 logements de son patrimoine encore présents au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Sur ces 7 logements, 4 ont été vendus vacants et 3 occupés à des investisseurs personnes physiques.

Le total des ventes actées en 2023 s'élève à 1 972 255 €, montant légèrement inférieur de -0,4 % à la valeur comptable d'origine mais supérieur de 13,5 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2022.

Compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (33 202 €), une moins-value comptable globale de -44 321 € a été comptabilisée.

Une plus-value fiscale imposable a été constatée sur 1 vente et a donné lieu au paiement d'un impôt pour un montant de 3 787 €.

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 46 098 € TTC.

Adresse	Localisation et zonage « Borloo »	Type	Surfaces en m <sup>2</sup> habitables	Nombre de logements	Prix d'achat hors droits à la livraison	Prix de vente acté	Impôt réglé	Plus ou moins-value comptable <sup>(1)</sup>	Commission fixe TTC Liquidateur	Écart prix de vente/ prix d'achat hors droits	Écart prix de vente/ expertise 31/12/2022
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	263	4	950 206	948 954	-	-21 771	22 148	-0,13 %	36,43 %
CARRIÈRES-SOUS-POISSY (78) 504, avenue de l'Hautil	IDF - A	M	99	1	331 694	296 332	-	-35 362	7 019	-10,66 %	-7,40 %
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	80	1	303 538	361 969	3 787	54 644	8 524	19,25 %	19,25 %
LE PERREUX-SUR-MARNE (94) 2/4, rue du Canotage 2, rue des Bateliers	IDF - A	Ap	89	1	394 148	365 000	-	-41 831	8 408	-7,40 %	-12,90 %
<b>Total</b>			<b>531</b>	<b>7</b>	<b>1 979 587</b>	<b>1 972 255</b>	<b>3 787</b>	<b>-44 321</b>	<b>46 098</b>	<b>-0,4 %</b>	<b>13 %</b>

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

Au 31 décembre 2023, il reste 1 logement vacant à vendre. Cela permet d'envisager raisonnablement la clôture de la liquidation en 2024.

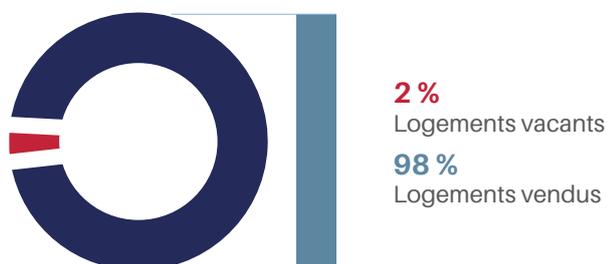
La vente effective de cet ultime logement conditionne la tenue de l'Assemblée Générale de clôture de la liquidation, une fois tous les comptes apurés (créances, dettes, provisions...), au titre de laquelle un dernier versement sera soumis à votre approbation.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 39 logements ont été vendus (98 % des 40 logements acquis et 97 % de la surface historique), pour un prix de vente global de 12,61 M€ supérieur de 8,8 % au prix de revient.

Au 31 décembre 2023, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 656 019 € (29,71 € par part).

### Indicateur de liquidation

(en % du nombre de logements)



En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation atteint 98 %.

Un acompte sur liquidation de :

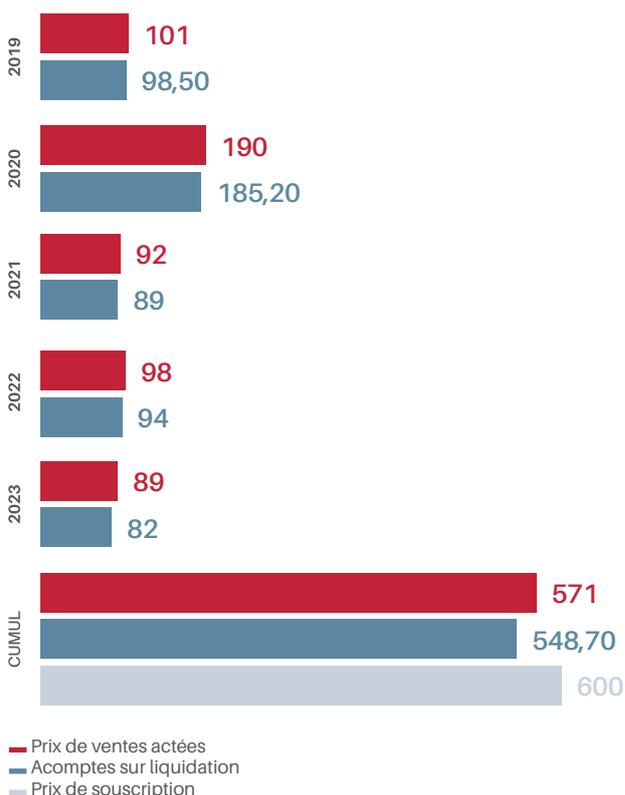
- 9,00 € par part a été versé en avril 2023 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 35,00 € par part a été versé en juillet 2023 au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre de l'exercice ;
- 30,00 € par part a été versé en octobre 2023 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice ;
- 8,00 € par part a été versé en janvier 2024 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 1 810 560 € (82 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nus-proprétaires pour les parts démembrées.

Au total, depuis les premières ventes de logements, 548,70 € ont été remboursés aux associés, soit 91,5 % 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 (par part/en €)



### L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	2 943 264	-1 810 560	1 132 704
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	742 629	-86 610	656 019
- Commissions de souscription	-1 267 569	-	-1 267 569
- Achat d'immeubles	-11 972 725	-	-11 972 725
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	9 618 629	1 979 587	11 598 216
- Divers <sup>(1)</sup>	-1 181	-	-1 181
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>63 047</b>	<b>82 417</b>	<b>145 463</b>

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

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 145 463 € au 31 décembre 2023.

Le solde de l'emploi des fonds constaté à la clôture de la liquidation sera remboursé aux associés lors de ladite clôture.



## Valeurs significatives du patrimoine

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l’Autorité des marchés financiers et désigné par l’Assemblée Générale du 20 juillet 2020, a procédé à l’évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi.

L’actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe, exposées dans l’annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d’acquisition des immeubles inscrite au bilan augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d’expertise hors droits. Il s’agit du prix que retirerait OPPORTUNITÉ HABITAT de la vente de la totalité des actifs ;

- **la valeur de reconstitution**, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d’acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	374 509
Valeur comptable nette	374 509
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	440 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	374 509	-	-
Autres éléments d’actifs	114 572	114 572	114 572
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	440 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	470 000
Commission de souscription théorique	-	-	62 078
<b>Total global</b>	<b>489 081</b>	<b>554 572</b>	<b>646 651</b>
Nombre de parts	22 080	22 080	22 080
<b>Total en euros ramené à une part</b>	<b>22,15</b>	<b>25,12</b>	<b>29,29</b>

## Expertise du patrimoine au 31 décembre 2023

L’expertise du patrimoine réalisée à la fin de l’année 2023 fait ressortir une valorisation de 440 000 €.

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 2023, la valeur d’expertise hors droits (valeur vénale) est supérieure de 17 % au prix de revient.

## La gestion immobilière

**Les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 30 761 €, en contraction de 63 % par rapport à l'exercice précédent (-52 k€).**

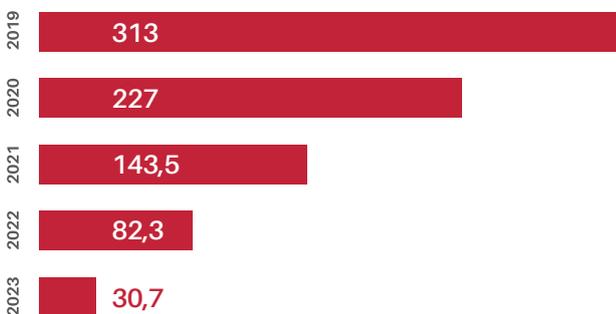
Sur les 8 logements encore en patrimoine en début d'année 2023 (5 vacants et 3 occupés), 3 ont été vendus occupés (224 m<sup>2</sup>) et 4 ont été vendus vacants (305 m<sup>2</sup>).

Dans la mesure où au 31 décembre il ne reste plus qu'un seul appartement vacant, les taux d'occupation physiques et financiers sont nuls à cette date.

Les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 30 761 €, en contraction de 63 % par rapport à l'exercice précédent (-52 k€).

Le taux d'encaissement des loyers s'établit à 113 % sur l'année.

### Évolution des loyers sur 5 ans



Durant l'exercice, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 4 264 €, dont 2 486 € dans 4 logements, soit en moyenne 621 € par logement (528 € pour 2 logements en 2022).

En application du Code général des impôts, un dégrèvement de taxes foncières peut être sollicité pour des logements vacants qui respectent certaines conditions ; notamment que la vacance soit indépendante de la volonté du propriétaire et qu'elle ait une durée minimale de trois mois.

Aucun dégrèvement n'a pu être réclamé à l'administration car tous les logements vacants étaient destinés à la vente.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2023 pour atteindre en cumulé la somme de 18 493 €, couvrant les créances de 10 locataires (partis ou présents).

Cette provision a augmenté en valeur nette de 548 € comparée à celle du 31 décembre 2022 (17 944 €). Une dotation complémentaire de 548 € a été effectuée sur l'exercice.

3 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 16 978 €, provisionnée intégralement en créances douteuses.

En concertation avec le Conseil de surveillance de la SCPI, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il est souscrit systématiquement pour chaque nouveau bail.

Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 608 € (1 652 € en 2022), soit 0,02 € par part et 1,98 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Aucun impayé n'a été déclaré au titre de l'exercice.



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de l'exercice s'établit à -22 379 €, soit un différentiel de -1,8 k€ par rapport à l'exercice précédent.**

**En fin de liquidation, les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse des produits locatifs.**

Dans un contexte de fin de liquidation, le résultat de l'exercice s'établit à -22 379 € contre -20 537 € en 2022 (+266 € en 2021), soit un différentiel de -1,8 k€, les produits de l'exploitation, et notamment les loyers, ne couvrant plus les charges.

Dans un contexte de taux de placement sécurisé qui sont redevenus positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie, inexistant entre les années 2017 et 2022, s'élèvent à 18 764 €.

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

Au 31 décembre 2023, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2023 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à -30 891 €, soit -1,40 € par part.

### L'évolution du prix de la part

En euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	Taux de distribution en % <sup>(3)</sup>	Taux de distribution sur prix de souscription en % <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2019	-	4,50	-	-	0,75 %	0,40
2020	-	2,40	-	-	0,40 %	0,53
2021	-	0,00	-	-	-	0,54
2022	-	0,00	-	-	-	-0,39
<b>2023</b>	-	<b>0,00</b>	-	-	-	<b>-1,40</b>

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions).

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

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



# LE MARCHÉ DES PARTS

## Le détail des augmentations de capital

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2019	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2020	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2021	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2022	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
<b>Au 31/12/2023</b>	<b>Société fermée</b>	<b>22 080</b>	<b>11 040 000</b>	<b>13 248 000</b>

## L'évolution du capital

● Date de création : 1<sup>er</sup> août 2007

● Capital initial : 760 000 €

● Nominal de la part : 500 €

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 <sup>(1)</sup>
2018	11 040 000	0	22 080	290	-	-
2019	11 040 000	0	22 080	290	-	-
2020	11 040 000	0	22 080	290	-	-
2021	11 040 000	0	22 080	294	-	-
2022	11 040 000	0	22 080	296	-	-
<b>2023</b>	<b>11 040 000</b>	<b>0</b>	<b>22 080</b>	<b>297</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Le capital est réparti entre 297 associés, et est détenu à hauteur de 93,1 % par des personnes physiques et de 6,9 % par des personnes morales. Les deux plus gros porteurs de parts (associés fondateurs) détiennent chacun 3,41 % du capital social. Le nombre moyen de parts détenues, hors associés fondateurs, est de 71 parts.

## L'activité du marché secondaire

**Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par le Liquidateur a été ouvert en 2023 selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice, aucune part n'a été échangée (les derniers échanges datent de décembre 2016), et aucun prix d'exécution déterminé.**

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

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

Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des acomptes sur liquidation déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres.

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

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

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

La rémunération du Liquidateur reçue au titre de l'exercice 2023 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

## L'évolution des conditions de cessions

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup>	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions en € HT
2019	0	-	20	327
2020	0	-	0	0
2021	0	-	0	281
2022	0	-	167	284
<b>2023</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>289</b>

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

# 02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2022
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	374 509	440 000	2 354 096	2 510 000
<b>Total I : Placements immobiliers</b>	<b>374 509</b>	<b>440 000</b>	<b>2 354 096</b>	<b>2 510 000</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total II : Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Actifs d'exploitation</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	7 003	7 003	7 801	7 801
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	21 268	21 268	24 434	24 434
Autres créances	485 206	485 206	411 689	411 689
Provisions pour dépréciation des créances	-18 493	-18 493	-17 944	-17 944
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Autres disponibilités	1 002 493	1 002 493	1 565 426	1 565 426
<b>Total III</b>	<b>1 497 477</b>	<b>1 497 477</b>	<b>1 991 405</b>	<b>1 991 405</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-3 329	-3 329	-4 270	-4 270
Dettes d'exploitation	-275 306	-275 306	-217 672	-217 672
Dettes diverses	-1 104 270	-1 104 270	-1 714 928	-1 714 928
<b>Total IV</b>	<b>-1 382 905</b>	<b>-1 382 905</b>	<b>-1 936 869</b>	<b>-1 936 869</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>489 081</b>	<b>-</b>	<b>2 408 632</b>	<b>-</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine <sup>(2)</sup></b>	<b>-</b>	<b>554 572</b>	<b>-</b>	<b>2 564 536</b>

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

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

## La variation des capitaux propres au 31 décembre 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	11 040 000	-	0	11 040 000
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	2 208 000	-	0	2 208 000
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-1 268 750	-	0	-1 268 750
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	742 629	-	-86 610	656 019
<b>Report à nouveau</b>	12 026	-20 537	-	-8 511
<b>Résultat de l'exercice</b>	-20 537	20 537	-22 380	-22 380
<b>Acomptes sur distribution</b>	-4 040 640	4 040 640	0	0
<b>Acomptes sur liquidation <sup>(1)</sup></b>	-6 264 096	-	-5 851 200	-12 115 296
<b>Total général</b>	<b>2 408 632</b>	<b>4 040 640</b>	<b>-5 960 190</b>	<b>489 081</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



## Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	30 761	82 342
Charges facturées	2 991	13 169
Produits annexes	138	13 407
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	149
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>33 890</b>	<b>109 066</b>
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-2 991	-13 169
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-4 264	-8 891
Autres charges immobilières	-34 224	-58 012
Dépréciation des créances douteuses	-548	-283
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>-42 027</b>	<b>-80 355</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>-8 137</b>	<b>28 711</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	79 141	62 670
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>79 141</b>	<b>62 670</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la Société de gestion	-52 253	-63 325
Charges d'exploitation de la société	-59 895	-42 848
Diverses charges d'exploitation	0	-5 745
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>-112 148</b>	<b>-111 919</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-33 007</b>	<b>-49 248</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	18 764	0
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>18 764</b>	<b>0</b>
<b>Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>18 764</b>	<b>0</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>-22 380</b>	<b>-20 537</b>

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

## Informations sur les règles générales d'évaluation

Au cours de l'exercice, les autres méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

## Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

### L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

- **méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur ;
- **méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

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

## Informations diverses

### Provision pour gros entretien

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

### Prime d'émission

Les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

### Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

### Locataires

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

- $DP = (AL + AC) \times 100 \%$
- 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 crises 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 justificatif, s'élève à 1 047,65 € sur l'exercice.

## Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	2 354 096	0	1 979 587	374 509
<b>Total</b>	<b>2 354 096</b>	<b>0</b>	<b>1 979 587</b>	<b>374 509</b>

## Actifs immobilisés au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations financières	7 801	-	-	7 003
Dépôts et cautionnements versés	7 801	684	1 483	7 003
<b>Total</b>	<b>7 801</b>	<b>684</b>	<b>1 483</b>	<b>7 003</b>

## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine en cours.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse	Localisation et zonage « Borloo » <sup>(1)</sup>	Type <sup>(2)</sup>	Surface en m <sup>2</sup> habitables	Nombre de logements	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
<b>MARSEILLE (13)</b> 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	-	-	-	-	-	950 206
<b>CARRIÈRES-SOUS-POISSY (78)</b> 504, avenue de l'Hautil	IDF - A	M	-	-	-	-	-	331 694
<b>CLAMART (92)</b> 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	101	1	340 454	34 055	374 509	678 047
<b>LE PERREUX-SUR-MARNE (94)</b> 2/4, rue du Canotage 2, rue des Bateliers	IDF - A	Ap	-	-	-	-	-	394 148
<b>Total</b>			<b>101</b>	<b>1</b>	<b>340 454</b>	<b>34 055</b>	<b>374 509</b>	<b>2 354 096</b>

(1) IDF : Ile-de-France (hors Paris) / A - B1 : zone « Borloo ».

(2) Ap : Appartements / M : Maisons.

## État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	21 268	24 434	Dépôts reçus	3 329	4 270
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>21 268</b>	<b>24 434</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>3 329</b>	<b>4 270</b>
Créances fiscales	43 615	39 828	Locataires créditeurs	3 834	2 784
Syndics	427 125	365 595	Fournisseurs	271 472	214 888
Autres débiteurs	14 466	6 265			
<b>Autres créances</b>	<b>485 206</b>	<b>411 689</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>275 306</b>	<b>217 672</b>
Provisions pour locataires douteux	-18 493	-17 944	Autres dettes d'exploitation	118 060	104 303
			Associés	986 210	1 610 625
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-18 493</b>	<b>-17 944</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>1 104 270</b>	<b>1 714 928</b>
<b>Total général</b>	<b>487 982</b>	<b>418 178</b>	<b>Total général</b>	<b>1 382 905</b>	<b>1 936 869</b>

## État des provisions au 31 décembre 2023 (en €)

Provisions	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Créances douteuses	17 944	548	0	0	18 493
<b>Total</b>	<b>17 944</b>	<b>548</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 493</b>

## Ventilation des charges au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Impôts & taxes non récupérables	10 792	27 631
Charges sur locaux vacants	10 754	11 548
Travaux - Remise en état	4 264	8 891
Charges non récupérables	12 678	18 834
Dotations pour créances douteuses	548	283
<b>Total des charges immobilières non récupérables</b>	<b>39 036</b>	<b>67 186</b>

Charges immobilières récupérables	2023	2022
Impôts & taxes diverses	-	3 425
Charges immobilières refacturables	2 991	9 744
<b>Total des charges immobilières récupérables</b>	<b>2 991</b>	<b>13 169</b>

Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	13 873	13 507
Honoraires Notaires	1 482	1 728
Cotisations	29	47
Frais de cession des immeubles	33 203	10 992
Autres frais	11 308	16 573
<b>Total des honoraires &amp; autres frais</b>	<b>59 895</b>	<b>42 848</b>

Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	-	5 625
Charges diverses	0	120
<b>Total diverses charges d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>5 745</b>

Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commissions de gestion	6 315	11 648
Commissions sur arbitrages	45 939	51 678
<b>Total des commissions de la Société de gestion</b>	<b>52 253</b>	<b>63 325</b>

## Engagements hors bilan 2023

	31/12/2023	31/12/2022
	0	0

## 03 - LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	14,70	85,86 %	10,41	69,89 %	6,95	70,21 %	4,34	60,43 %	1,40	24,00 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,85	14,58 %
Produits divers	2,42	14,13 %	4,49	30,12 %	2,95	29,81 %	2,84	39,57 %	3,58	61,42 %
<b>Total</b>	<b>17,12</b>	<b>100,00 %</b>	<b>14,90</b>	<b>100,00 %</b>	<b>9,90</b>	<b>100,00 %</b>	<b>7,18</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5,83</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	4,38	25,60 %	5,69	38,17 %	3,10	31,34 %	2,87	39,94 %	2,37	40,59 %
Autres frais de gestion	1,61	9,41 %	1,45	9,76 %	2,45	24,80 %	2,20	30,66 %	2,71	46,54 %
Entretien du patrimoine	1,63	9,51 %	1,74	11,69 %	0,98	9,94 %	0,40	5,60 %	0,19	3,31 %
Charges locatives non récupérables	5,39	31,48 %	3,94	26,45 %	3,48	35,15 %	2,63	36,59 %	1,55	26,59 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>13,01</b>	<b>76,00 %</b>	<b>12,82</b>	<b>86,06 %</b>	<b>10,02</b>	<b>101,22 %</b>	<b>8,10</b>	<b>112,79 %</b>	<b>6,82</b>	<b>117,03 %</b>
<b>Amortissements nets</b>										
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 %
<b>Provisions nettes</b>										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,09	0,54 %	-0,46	-3,09 %	-0,13	-1,35 %	0,01	0,08 %	0,02	0,43 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,09</b>	<b>0,54 %</b>	<b>-0,46</b>	<b>-3,09 %</b>	<b>-0,13</b>	<b>-1,35 %</b>	<b>0,01</b>	<b>0,08 %</b>	<b>0,02</b>	<b>0,43 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>13,10</b>	<b>76,54 %</b>	<b>12,36</b>	<b>82,97 %</b>	<b>9,88</b>	<b>99,88 %</b>	<b>8,10</b>	<b>112,87 %</b>	<b>6,84</b>	<b>117,46 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>4,02</b>	<b>23,50 %</b>	<b>2,54</b>	<b>17,06 %</b>	<b>0,02</b>	<b>0,22 %</b>	<b>-0,92</b>	<b>-12,87 %</b>	<b>-1,01</b>	<b>-17,46 %</b>
Variation du report à nouveau	-0,48	-2,78 %	0,14	0,96 %	0,02	0,22 %	-0,92	-12,87 %	-1,01	-17,46 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	4,50	26,29 %	2,40	16,11 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	4,50	26,29 %	2,40	16,11 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %



## NON-APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE 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 européenne 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 européenne 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 européenne 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 européenne AIFM ».

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

Les investissements sous-jacents à OPPORTUNITÉ HABITAT ne prennent pas en compte les critères de l'Union

européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## 04 - 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 29 juin 2022, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la Société lors des évolutions réglementaires.

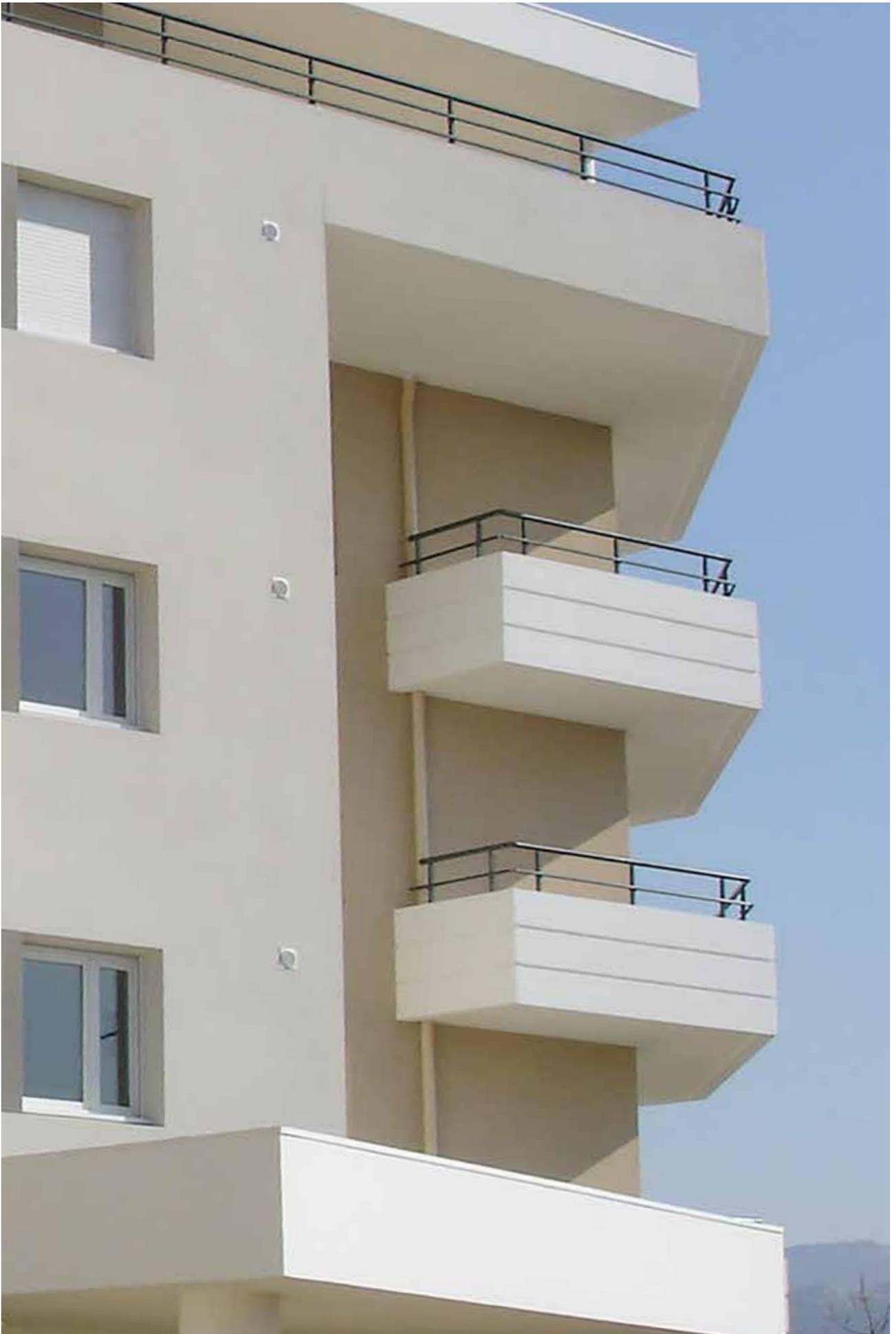
Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité ;
- séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- optimisation de la sécurité des opérations ;
- couverture globale des procédures opérationnelles ;
- suivi et contrôle des délégués.

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.



# 05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Mesdames, Messieurs,

**Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2023.**

**Depuis le début de l'exercice 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.**

**Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni le 22 mars 2023, le 5 décembre 2023 et le 22 mars 2024.**

**Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.**

**Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.**

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

Dans un environnement géopolitique tendu et de taux d'intérêt élevés, les marchés immobiliers, qu'ils soient résidentiels ou d'entreprise, ont été fortement perturbés en 2023, avec notamment un ralentissement brutal des volumes d'investissement dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs et un ajustement concomitant des valorisations.

Néanmoins, les premiers mois 2024 reflètent des chiffres de l'inflation qui semblent s'approcher des objectifs des banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes.

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 résidentiel.

Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

## Vente et évaluation du patrimoine

Notre SCPI procède à la vente effective de son patrimoine depuis le 3<sup>e</sup> trimestre 2019. En 2023, les ventes de logements ont été poursuivies et ont porté sur des logements occupés (3) et vacants (4).

Au total, 7 logements ont été vendus en 2023, pour un montant de 1,97 M€ et une rémunération du Liquidateur correspondante de 46 098 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (39 logements), le prix de vente est globalement supérieur de 9 % au prix d'acquisition historique.

Au 31 décembre 2023, il ne reste qu'un logement vacant à vendre. Une fois cette ultime transaction réalisée, qui ne sera définitive qu'à la signature de l'acte notarié de vente, une Assemblée Générale de clôture de la liquidation pourra être convoquée. Après apurement de tous les comptes (créances, dettes, provisions...), un dernier versement (boni de liquidation) sera soumis à notre approbation.

Depuis le début de la liquidation, nous avons reçu 548,70 € par part au titre des remboursements de capital, soit près de 92 % du prix de souscription initial.

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 le boni de liquidation déterminé.

## Gestion locative et résultats

Le niveau des loyers facturés a continué de se réduire fortement, à 31 k€ contre 82 k€ en 2022.

Le résultat d'exploitation, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, est ainsi logiquement négatif à -33 k€.

Néanmoins, si la remontée des taux d'intérêt a eu un impact négatif sur les valorisations immobilières, a contrario la rentabilité des placements sans risque sur lesquels notre SCPI place sa trésorerie s'est substantiellement améliorée. Ainsi, les produits financiers s'élèvent à 19 k€, ce qui permet de diminuer la perte de l'exercice à -22 k€.

Compte tenu de cette perte, aucun revenu n'a été mis en distribution.

Votre Conseil est par ailleurs attentif aux suivis juridiques des contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 18 493 €, le montant de ces provisions influera sur la somme que nous recevrons à la clôture de la liquidation.

## **Assemblée Générale Extraordinaire et prorogation de la liquidation**

Notre SCPI est en liquidation depuis le 19 juin 2019. Les dispositions juridiques nous obligent désormais à proroger cette liquidation tous les ans, à compter du 19 juin 2022, tant qu'elle n'est pas achevée.

Il nous est ainsi proposé de la proroger jusqu'en juin 2025, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire (résolution N° 9).

**Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.**

**Nous remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.**

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

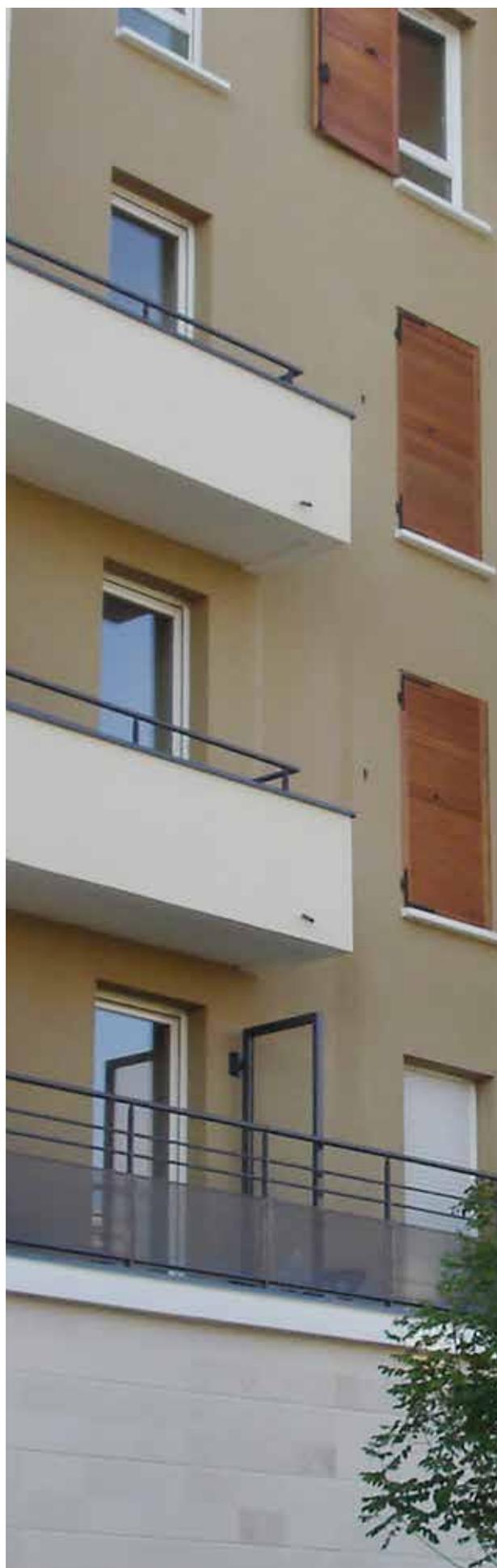
**Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.**

**À ce sujet, nous vous précisons que M. Patrick KONTZ, Président du Conseil de surveillance, sera présent à l'Assemblée Générale et peut recevoir vos procurations.**

Pour le Conseil de surveillance

**Patrick KONTZ**

Président du Conseil de surveillance



# 06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

**Exercice clos le 31 décembre 2023**

**À l'Assemblée Générale OPPORTUNITÉ 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 OPPORTUNITÉ HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

### Vérifications spécifiques

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

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

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

### Responsabilités de la Société de gestion

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

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

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

## Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés,

l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2024,

Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
**Mathilde HAUSWIRTH**



# LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

### Aux Associés SCPI OPPORTUNITÉ 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 et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Avec la Société de gestion AEW :

Conformément à l'article 17 des statuts, votre SCPI verse au Liquidateur les rémunérations suivantes :

- **une commission de souscription**, fixée à 8 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la Société et de la prospection des capitaux.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2023 ;

- **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 2023, cette commission s'élève à 4 063 € ;

- **une commission de cession de parts :**

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

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier un forfait fixé pour l'année 2017 à 84,43 € hors taxes, soit 101,90 € toutes taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> 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 2023.

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

Au titre de 2023, cette commission s'élève à 45 939 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2024,

Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
**Mathilde HAUSWIRTH**

# 07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2024

## ORDRE DU JOUR

### De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 1 > Lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
- 2 > Affectation du résultat.
- 3 > Approbation des conventions réglementées.
- 4 > Approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2023.
- 5 > Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2023.
- 6 > Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2023.
- 7 > Quitus à donner au Liquidateur.
- 8 > Pouvoirs en vue des formalités légales.

### De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 9 > Prorogation de la liquidation et renouvellement du mandat du Liquidateur.



# LES RÉSOLUTIONS

## De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

### Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'une perte de 22 379,87 €, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau pour le porter à 30 891,10 €. L'Assemblée constate qu'aucun dividende n'a donc été distribué.

### Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 489 081 €, soit 22,15 € pour une part.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 554 572 €, soit 25,12 € pour une part.

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 646 651 €, soit 29,29 € pour une part.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

## De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale décide conformément à l'article R. 123-131 du Code de commerce de proroger pour une durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 et renouvelle en conséquence le mandat du Liquidateur dans toutes ses dispositions pour la même durée.

## OPPORTUNITÉ HABITAT

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

### Siège social

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

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



### Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

SAS au capital de 2 328 510 €  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »  
329 255 046 RCS Paris

### Siège social

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

Tél. : 01 78 40 33 03

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Signatory of:

