

SCPI en liquidation Opportunité Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL 1^{ER} SEMESTRE 2024

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2024 - Validité : 2^{ème} semestre 2024

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Durant le premier semestre, aucune vente de logement n'a été finalisée. Néanmoins, en fin de semestre, le dernier logement (vacant) est négocié à la vente.

La vente effective de cet ultime logement, prévue à la fin du 3^{ème} trimestre, 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.

En l'absence de loyers, plus aucun revenu n'est mis en distribution.

À titre d'estimation, la valeur résiduelle théorique de votre SCPI au 30 juin serait de l'ordre de 18 € par part.

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

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

Après une période de soubresauts économiques, la situation semble se stabiliser en début d'année 2024, avec l'amélioration d'indicateurs économiques de la zone euro, tels qu'une croissance de 0,3% au premier trimestre 2024 et un taux de chômage bas de 6,4%. Les taux directeurs de la Banque Centrale Européenne ont ainsi baissé de 0,25 point en juin, et un prochain allègement pourrait intervenir en septembre. Outre une reprise économique cela pourrait favoriser un desserrement des conditions de crédit, notamment immobiliers, et donc une reprise du secteur immobilier dans le courant du second semestre 2024.

Au premier trimestre 2024, les prix des logements anciens en France ont poursuivi leur tendance baissière, avec une baisse de 1,6% par rapport au trimestre précédent et un recul de 5,2% sur une année glissante. Cette baisse affecte différemment les types de biens, avec une diminution de 5,5% pour les appartements et de 4,9% pour les maisons. Au deuxième trimestre, les prix continueraient à baisser, avec des reculs allant jusqu'à 8% sur un an selon certains baromètres de réseaux d'agences.

Les taux d'emprunt sont en diminution constante depuis le début de l'année 2024. Par ailleurs, les banques ont assoupli les conditions d'accès au crédit pour redynamiser le marché. Début juillet, le taux moyen d'emprunt est ainsi à 3,61% et les montants prêtés par les banques ont augmenté de 44% entre les 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2024, le nombre de prêts restant toutefois en recul de 26% sur un an.

Le marché immobilier connaît une certaine saisonnalité, avec traditionnellement une activité plus calme pendant la période estivale. Par ailleurs, les prochains mois devraient être impactés par la dissolution de l'Assemblée nationale qui a suscité un "attentisme" chez certains acheteurs, qui préfèrent attendre les conséquences gouvernementales des élections pour évaluer les effets sur l'économie.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2024

297 ASSOCIÉS

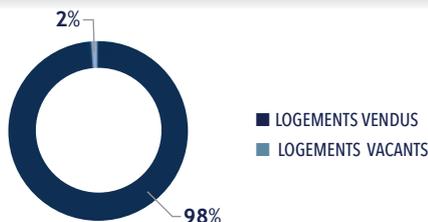
22 080 PARTS

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 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007. Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». 329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris. Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris. Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE. La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewpatrimoine.com



Signatory of:



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2024

0%
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

0%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

101 m²
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

101 m²
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.

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 mars et 26 juin 2024.

Au 30 juin 2024, 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^{er} 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).

VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	Cumul en % du patrimoine historique (40 logements)
Années 2019 à 2023	12 613 805	39	3 043	98
Ventes du 1 ^{er} semestre 2024	-	-	-	98

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Années 2019 à 2023		548,70 €	548,70 €
1 ^{er} trimestre 2024	-	-	548,70 €
2 ^{ème} trimestre 2024	-	-	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 ^{er} trimestre 2024		-	-	-
2 ^{ème} trimestre 2024		-	-	-

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

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

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire du 12 juin 2024 s'est tenue avec un quorum de 44,39%. Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une très large majorité variant de 96,70% à 97,93%.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 24 JUIN 2024

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 juin 2024 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 46,97%. Elle a approuvé à 96,54% la résolution présentée.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 31 du rapport annuel 2023, sur le site internet www.aewpatrimoine.com

RÉGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

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

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

