



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

RAPPORT DE LIQUIDATION
AU 31 DECEMBRE 2024

**OPPORTUNITE
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 euros
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

- **Président**

Monsieur Raphaël BRAULT

- **Directeur Général**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI OPPORTUNITE HABITAT En cours de liquidation

- **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Président : Monsieur Patrick KONTZ
Vice-président : Monsieur Thierry DELEUZE

Membres du conseil : Madame Catherine de BOISANGER
Monsieur Christian BOUTHIE
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Éric FREUDENREICH
Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ
LA BANQUE POSTALE, représentée par Monsieur Karim DRIF

- **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représenté par
Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

Suppléant : Monsieur Patrice MOROT

- **EXPERT EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIERE**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

SOMMAIRE

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

Éditorial
Le patrimoine immobilier

COMPTES DE CLÔTURE DE LIQUIDATION

L'état du patrimoine
La variation des capitaux propres
Le compte de résultat
Le boni de liquidation
L'annexe

LES AUTRES INFORMATIONS

Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM
Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ÉTATS COMPTABLES

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 24 MARS 2025

Ordre du jour
Les résolutions

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

L'évolution du marché immobilier résidentiel ancien entre 2008, année des premiers investissements d'OPPORTUNITE HABITAT, et 2024 a été marquée par plusieurs tendances et changements significatifs.

Au cours de cette période, nous avons assisté à une hausse des prix dans de nombreuses régions, en particulier dans les grandes métropoles et les zones urbaines attractives. Cette augmentation des prix a été alimentée par une forte demande, une croissance économique, des politiques d'urbanisation et des facteurs tels que l'augmentation de la population et l'évolution des modes de vie.

Cependant, cette tendance a été accompagnée de périodes de volatilité et de ralentissement, notamment en raison de crises économiques telles que la crise financière de 2008 ou celle liée à l'invasion de l'Ukraine en 2022, qui ont eu un impact significatif sur le marché immobilier.

En outre, des politiques gouvernementales telles que les mesures de régulation du marché hypothécaire, les incitations fiscales et les programmes de logement social ont également influencé l'évolution du marché.

Parallèlement, nous avons également assisté à des changements dans les préférences des acheteurs, avec une demande croissante pour des logements plus durables, éco-énergétiques et bien situés. Les technologies émergentes, telles que les plateformes en ligne et les visites virtuelles, ont également transformé la manière dont les biens sont commercialisés et vendus.

Enfin, la pandémie de COVID-19 a eu un impact majeur sur le marché immobilier résidentiel, avec des changements dans les modes de travail, les préférences en matière de logement et les tendances de migration. Ces évolutions ont influencé la demande pour certains types de biens immobiliers, les zones géographiques et les caractéristiques des logements.

Dans l'ensemble, l'évolution du marché immobilier résidentiel ancien de ces 15 dernières années a été caractérisée par une dynamique complexe, influencée par des facteurs économiques, sociaux, technologiques et environnementaux, qui ont façonné la manière dont les biens immobiliers sont perçus, commercialisés et achetés.

La cession du patrimoine de votre SCPI, initiée mi-2019, et privilégiant une vente des logements à l'unité, arrive à son terme. Nous sommes heureux de vous présenter ci-après notre rapport sur l'activité de votre société durant l'année 2024, au cours de laquelle le dernier logement de votre SCPI a été cédé, ainsi que le récapitulatif des opérations de liquidation du patrimoine.

Cette liquidation 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 4,2% fin 2023.

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

La situation économique s'est stabilisée en début 2024, et les taux directeurs de la Banque Centrale Européenne ont baissé de 0,25 point en juin 2024, avec la perspective de nouveaux allègements ultérieurs favorisant une reprise économique. Cependant, malgré une diminution des taux d'emprunt, à 3,6% en juillet 2024 et un assouplissement des conditions d'accès au crédit, les prix des logements anciens en France ont continué leur tendance baissière, avec des reculs pouvant aller en moyenne jusqu'à 10% sur un an à la fin du deuxième trimestre 2024.

Ainsi, 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.

Pour OPPORTUNITE HABITAT, cette évolution du marché a eu un impact qui n'est pas neutre sur le bilan financier des ventes. Sur les 40 logements constituant son patrimoine d'origine, 8 restaient à vendre en début d'année 2023 (20% du patrimoine) et 1 en début d'année 2024.

OPPORTUNITE HABITAT a acquis son patrimoine aux conditions de marché et de façon échelonnée entre juillet 2008 et décembre 2009, grâce aux fonds collectés de d'octobre 2007 à juin 2009 lors de l'augmentation de capital.

La liquidation, c'est-à-dire la vente des logements de votre SCPI, a été initiée en juin 2019. Compte tenu des dates d'acquisitions des différents lots par OPPORTUNITE HABITAT, et donc de leur ancienneté progressive, les logements ont été mis en vente au fur et à mesure du respect des conditions « Borloo ». Ainsi, en proportion par rapport aux prix d'achat, la vente des logements s'est effectuée entre 2019 et 2024 à hauteur de respectivement 17%, 32%, 16%, 16% et 17% ; l'année 2024 ayant achevé la cession du patrimoine avec 1 logement.

Avec un montant total remboursé certes inférieur de 5,7% au prix de souscription mais supérieur de 4,3% à ce qui a été investi dans l'immobilier, et un taux de rendement interne estimé entre 1,7% et 4,5% en fonction de la tranche d'imposition de l'associé et de sa date de souscription, OPPORTUNITE HABITAT aura permis à ses associés de bénéficier du dispositif fiscal "Borloo" dans le cadre d'un investissement équilibré.

Les résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire soumises à votre approbation ont pour objet de constater la clôture définitive de la liquidation. Vous aurez dans ce cadre à vous prononcer sur le solde revenant à chaque associé (boni de liquidation), dans l'optique d'un versement à l'issue de cette Assemblée.

AEW vous remercie de la confiance que vous avez placée dans OPPORTUNITE HABITAT, depuis sa constitution jusqu'à sa liquidation, et vous engage, dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à l'Assemblée Générale Ordinaire, à voter nombreux par procuration ou par correspondance.



Antoine BARBIER
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA VENTE DU PATRIMOINE

La vente du patrimoine d'OPPORTUNITE HABITAT, débutée en juin 2019, s'est achevée en novembre 2024.

Vente réalisée en 2024

Au 1^{er} janvier 2024, il ne restait qu'un appartement vacant à Clamart sur le patrimoine d'origine de la SCPI. Après une promesse de vente en date du 13 septembre 2024, l'acte authentique de vente a été signé le 8 novembre 2024.

Plusieurs candidatures à l'achat ne s'étant pas concrétisées, et compte tenu du peu de demande dans son secteur et de sa taille jugée « trop grande » (101 m²), le logement a été cédé à un particulier investisseur pour un montant acté avoisinant 300 k€, montant inférieur de 20% à la valeur comptable d'origine et de 32% à la valeur d'expertise du 31 décembre 2023.

La préservation des intérêts des associés a imposé de le mettre en vente en intégrant ses contraintes, plutôt que de les garder en patrimoine pour un temps indéterminé générateur de frais de plus en plus importants à la charge de la SCPI.

Ainsi, une moins-value comptable avant rémunération du liquidateur, de 75 281 € a été constatée.

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 7 172 €.

Au 30 décembre 2024, le solde du compte de plus-values enregistrées, après rémunération du liquidateur, est de 573 565 € (25,98 € par part).

Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m ² habitables	Nombre logements	Prix d'achat HD à la livraison	Prix de vente acté	Impôt réglé	Plus ou moins value comptable	Commission fixe TTC Liquidateur
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	101	1	374 509	299 228		-75 281	7 172
TOTAL			101	1	374 509	299 228	0	-75 281	7 172

Le récapitulatif des ventes

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, OPPORTUNITE HABITAT :

- a vendu 40 logements (4 maisons et 36 appartements) pour un montant de 12 913 033 €, supérieur de 7,9% au prix de revient,
- compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (63 630 €), une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 876 699 € (39,71 € par part) a été constatée, soit + 7,3% par rapport au prix de revient,
- a payé 33 431 € d'impôt sur plus-values au Trésor Public.

Conformément aux dispositions statutaires en matière de rémunération du Liquidateur, celui-ci a perçu sur la cession de l'intégralité du patrimoine une commission globale de 303 134 €, soit 2,4% TTC du prix de vente des immeubles.

Par ailleurs, le droit de partage ayant vocation à s'appliquer dans le cadre de la liquidation d'OPPORTUNITE HABITAT, un montant de 37 302,79 € (1,69 € par part) sera déduit à ce titre des sommes à reverser aux associés. Ce droit de 2,5% est calculé sur l'ensemble des acomptes sur liquidation versés depuis la date de dissolution, augmenté du boni de liquidation à la date de clôture (actif net) et diminué du montant du capital social. Il sera payé à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur le solde de la liquidation.

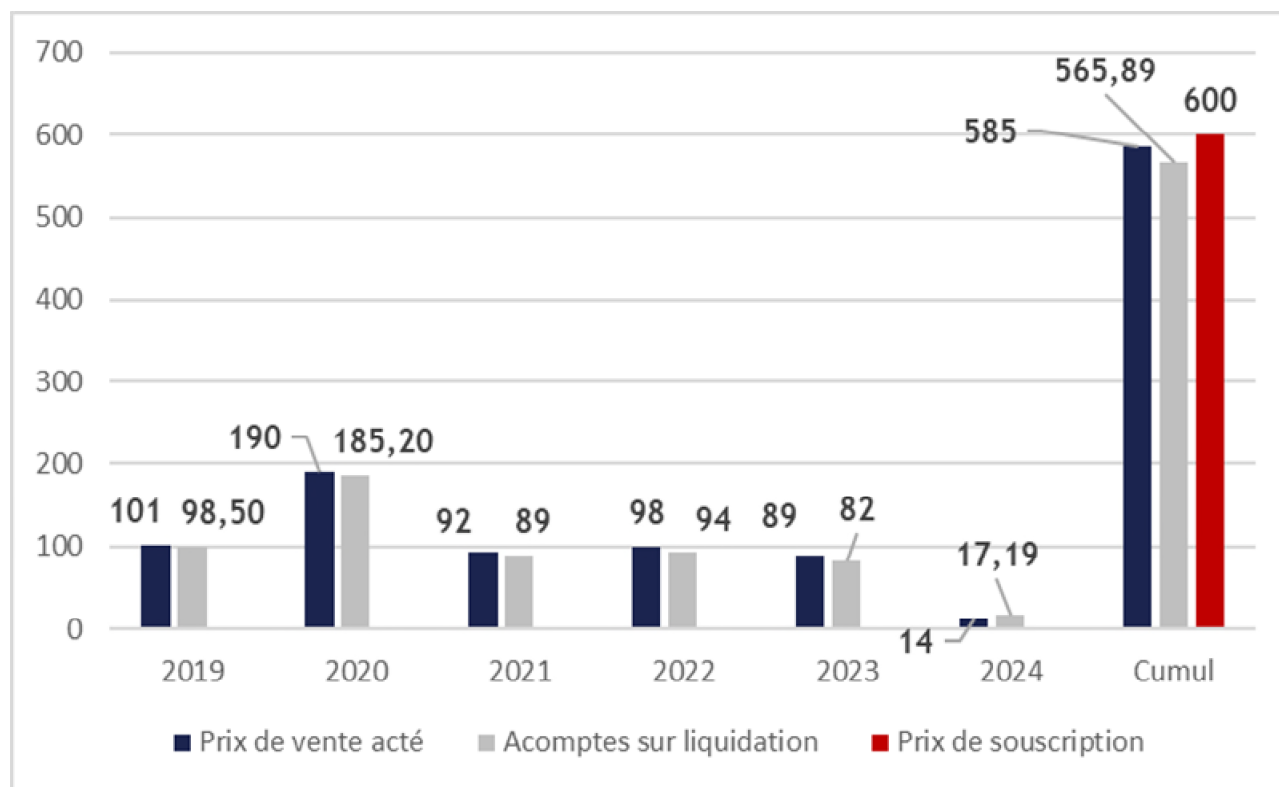
Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m ² habitables	Nombre logements	Prix de revient	Prix de vente acté	Impôt réglé sur plus-values	Plus ou moins value comptable (1)	Commission de cession fixe TTC	Ecart Prix de vente Prix d'achat HD
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillots	PR - B1	Ap	715	11	2 508 600	2 604 790		53 524	61 256	3,83%
CARRIERES-SOUS-POISSY (78) 504, avenue de l'Hautil	IDF - A	Ap M	452 402	6 4	2 777 850	2 548 264		-237 846	60 731	-8,26%
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	546	6	2 080 000	2 312 008	27 899	232 008	55 269	11,15%
LE PRE SAINT-GERVAIS (93) 24, rue de Stalingrad	IDF - A	Ap	185	3	797 160	943 976		146 816	22 557	18,42%
LE PERREUX-SUR-MARNE (94) 2/4, rue du Canotage - 2, rue des Bateliers	IDF - A	Ap	845	10	3 809 115	4 503 996	5 532	682 198	103 321	18,24%
TOTAL			3 145	40	11 972 725	12 913 033	33 431	876 699	303 134	8%

Les remboursements aux associés

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 548,70 € par part ont été remboursés aux associés.

Ce montant, ajouté au boni de liquidation de 17,19 € soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, portera le total remboursé par part à 565,89 €, inférieur de 5,7% au prix de souscription d'origine (600 €).

Ce montant de 565,89 € n'intègre toutefois pas l'avantage fiscal du dispositif fiscal Robien (285 € de déduction fiscale par part OPPORTUNITE HABITAT), difficile à quantifier car dépendant de la situation fiscale personnelle de chaque associé.



La gestion immobilière

Les opérations de clôture, notamment d'assainissement des comptes locataires et des comptes de charges, ont été réalisés au cours de l'année 2024 :

- toutes les charges récupérables ou non récupérables dues par la SCPI au titre de la gestion immobilière du patrimoine ont été honorées,
- tous les comptes locataires ont été analysés et vérifiés.

Les sommes non recouvrées auprès des locataires, présentant de très faibles perspectives de recouvrement, ont été provisionnées intégralement, au fur et à mesure, dans les comptes de la SCPI.

Compte tenu de la reprise sur provisions de 5 426 €, l'impact des pertes pour créances douteuses ou irrécouvrables fait ressortir une perte nette de 13 067 €.

Compte tenu d'une régularisation de loyer sur exercice antérieur et des produits financiers nets réalisés, le Liquidateur a perçu une rémunération de 3 022 € au titre de la gestion immobilière.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

L'exploitation sur la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024, après les opérations de liquidation, se traduit par un résultat bénéficiaire de 10 188 € (0,46 € par part).

Après addition du report à nouveau négatif de - 30 891 € constaté à la fin de l'exercice 2023, le montant imputable sur le boni de liquidation distribuable aux associés s'établit à - 20 703€, soit - 0,94 € par part.

PERFORMANCE DU PLACEMENT - TAUX DE RENDEMENT INTERNE

La vente des 40 logements du patrimoine de la société s'est déroulée sur un peu plus de cinq années, du 2^{ème} trimestre 2019 au 4^{ème} trimestre 2024, avec 2 années sous influence « Covid » plus ou moins marquée.

Au total, le capital investi par les associés leur aura été restitué selon le calendrier suivant :

- Remboursement du 17 octobre 2019 : 1 435 200 €, soit 65 € pour une part
- Remboursement du 27 janvier 2020 : 739 680 €, soit 33,50 € pour une part
- Remboursement du 30 avril 2020 : 474 720 €, soit 21,50 € pour une part
- Remboursement du 28 juillet 2020 : 485 760 €, soit 22 € pour une part
- Remboursement du 23 octobre 2020 : 1 435 200 €, soit 65 € pour une part
- Remboursement du 21 janvier 2021 : 1 693 536 €, soit 76,70 € pour une part
- Remboursement du 23 avril 2021 : 1 037 760 €, soit 47 € pour une part
- Remboursement du 21 octobre 2021 : 463 680 €, soit 21 € pour une part
- Remboursement du 21 janvier 2022 : 463 680 €, soit 21 € pour une part
- Remboursement du 22 avril 2022 : 816 960 €, soit 37 € pour une part
- Remboursement du 25 juillet 2022 : 596 160 €, soit 27 € pour une part
- Remboursement du 21 octobre 2022 : 397 440 €, soit 18 € pour une part
- Remboursement du 20 janvier 2023 : 264 960 €, soit 12 € pour une part
- Remboursement du 21 avril 2023 : 198 720 €, soit 9 € pour une part
- Remboursement du 20 juillet 2023 : 772 800 €, soit 35 € pour une part
- Remboursement du 19 octobre 2023 : 662 400 €, soit 30 € pour une part
- Remboursement du 23 janvier 2024 : 176 640 €, soit 8 € pour une part
- Boni de liquidation : 379 513 €, soit 17,19 € pour une part

Le remboursement net cumulé s'élève à 565,19 € par part, inférieur de 5,7% au montant souscrit initialement (600 €), mais supérieur de 4,3% à ce qui a été investi dans l'immobilier (montant souscrit - commission de souscription de 95,68 € par part, soit 904,32 €).

Le capital d'OPPORTUNITE HABITAT a été ouvert à la souscription entre octobre 2007 et juin 2009.

Pour une souscription à l'origine, un associé a perçu des dividendes trimestriels pour un montant total de 136,80 € par part.

Le Taux de Rendement Interne (TRI) est le taux qui égalise la somme des flux de dépense (souscription initiale) et des flux de recettes (économie d'impôt potentielle, dividendes, remboursements de capital et boni de liquidation) en tenant compte des dates auxquelles ces divers flux sont intervenus.

Dans les cas d'un associé entré par le marché primaire au prix de souscription de 600 € :

- en octobre 2007, le TRI peut être estimé avant impôt entre 1,7% et 3,9%, en fonction de sa tranche d'imposition,
- en juin 2009, le TRI peut être estimé avant impôt entre 1,9% et 4,5%, en fonction de sa tranche d'imposition.

Par comparaison, sur la période décembre 2008 / décembre 2023, le TRI du livret A (net d'impôt) s'est établi à 1,4% et celui de l'Assurance-vie (avant impôt) à 2,4%.

COMPTES DE CLÔTURE DE LIQUIDATION

L'ÉTAT DU PATRIMOINE

ETAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées (1) 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées (1) 31/12/2023
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	0		374 509	440 000
TOTAL I (Placements Immobiliers)	0	0	374 509	440 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	7 003	7 003
Créances				
Locataires et comptes rattachés	21 539	21 539	21 268	21 268
Autres créances	48 533	48 533	485 206	485 206
Provisions pour dépréciation des créances	-13 067	-13 067	-18 493	-18 493
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	1 096 548	1 096 548	1 002 493	1 002 493
TOTAL III	1 153 554	1 153 554	1 497 477	1 497 477
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	0	0	-3 329	-3 329
Dettes d'exploitation	-28 533	-28 533	-275 306	-275 306
Dettes diverses	-708 205	-708 205	-1 104 270	-1 104 270
TOTAL IV	-736 738	-736 738	-1 382 905	-1 382 905
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	416 816		489 081	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (2)		416 816		554 572

(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

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2023	Affectation résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture 2024
Capital				
Capital souscrit	11 040 000		0	11 040 000
Primes d'émission et de fusion				
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
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
	656 019		-82 454	573 565
Report à nouveau				
	-8 511	-22 380		-30 891
Résultat de l'exercice				
	-22 380	22 380	10 188	10 188
Acomptes sur distribution	0	0	0	0
Acomptes sur liquidation	-12 115 296		0	-12 115 296
TOTAL GENERAL	489 081	0	-72 266	416 816

LE COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RESULTAT	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	-1 192	30 761
Charges facturées	1 664	2 991
Produits annexes	58 788	138
Reprises de provisions pour créances douteuses	5 426	0
TOTAL I : Produits immobiliers	64 685	33 890
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 664	-2 991
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-3 069	-4 264
Autres charges immobilières	-37 622	-34 224
Dépréciation des créances douteuses	0	-548
TOTAL II : Charges immobilières	-42 355	-42 027
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	22 330	-8 137
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	7 172	79 141
TOTAL I : Produits d'exploitation	7 172	79 141
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-10 194	-52 253
Charges d'exploitation de la société	-26 388	-59 895
Diverses charges d'exploitation	-8 345	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-44 927	-112 148
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-37 755	-33 007
Produits financiers		
Autres produits financiers	25 612	18 764
TOTAL I : Produits financiers	25 612	18 764
Charges financières		
	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	25 612	18 764
Produits exceptionnels		
	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	10 188	-22 380

LE BONI DE LIQUIDATION

	Résultat de la liquidation	
	Montant en €	Par part
ACTIF NET	12 532 112 €	567,58 €
- Acomptes sur liquidation	- 12 115 296 €	- 548,70 €
- Droit de partage	- 37 303 €	- 1,69 €
BONI DE LIQUIDATION	379 513 €	17,19 €

L'ANNEXE

Les états comptables couvrent la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024. Ils ont été établis dans le contexte de la liquidation de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI).

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.

1 – INFORMATIONS SUR LES REGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été renouvelée à la société Roux Real Estate Valuation, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'assemblée générale du 11 juin 2021 (fin de mandat le 31/12/2025).

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif

est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part par capitalisation des cash flows. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. A l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

A noter qu'il n'y a plus de valeur d'expertise au 31/12/2024 car l'ensemble des actifs ont été cédés.

2 – INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

Placements immobiliers Immobilisations locatives

- Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement. La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

- Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

A noter qu'il n'y a plus d'immobilisations locatives au 31/12/2024 car l'ensemble des actifs ont été cédés.

Les **valeurs mobilières de placement et disponibilités** intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées sur des OPCVM monétaires, des comptes à terme ou certificats de dépôts à taux fixe et/ou à taux variable.

Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Aucune provision n'a été constatée pour cet exercice.

Dettes diverses

Sont regroupées les dettes relatives aux :

- Associés en déshérence pour un montant de 706 443,50 € ;
- Une provision pour frais de correspondance et de publication pour 468,30 €.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les frais de constitution et les frais d'acquisition des immeubles.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

Rémunération du liquidateur

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 juin 2019, AEW, en tant que liquidateur, est rémunérée d'une commission sur la cession des actifs immobiliers égale à 2% hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession.

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.

ÉVÉNEMENTS POST-CLOTURE

Néant



LES AUTRES INFORMATIONS

Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM

Aux termes de l'article L 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs («FIA»).

Au cas présent, la SCPI OPPORTUNITE HABITAT n'est cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la Directive AIFM ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la Directive AIFM.

Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »

Les investissements sous-jacents à ATOUT PIERRE HABITATION ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

La gérance et la liquidation de la SCPI OPPORTUNITE HABITAT sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 juin 2019 prorogée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 juin 2024, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2024.

Depuis le début de l'exercice 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni en mars 2024 et le 26 février 2025.

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

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

Le dernier logement de notre patrimoine a été vendu en novembre 2024, dans un marché immobilier toujours en phase de retournement

Il faut noter qu'une moins-value de 75 k€ a été constatée sur la vente. Ce logement, d'un peu plus de 100 m² et situé dans un marché atone en termes de transactions, a été vendu à un particulier investisseur locatif avec une décote de 20% par rapport au prix d'équilibre. Sauf à prendre le risque de laisser subsister notre SCPI pendant un certain nombre de mois difficile à déterminer pendant lesquelles les charges se seraient accumulées.

Depuis le début des opérations de cession du patrimoine, 40 logements ont été cédés pour une somme globale avoisinant 13 M€.

Ces cessions ont conduit :

- au versement de remboursements de capital pour un montant de 548,70 € par part,
- à un boni de liquidation de 17,19 € par part, soumis à l'approbation de la présente Assemblée Générale. Ce boni tient compte du résultat bénéficiaire net réalisé entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 (0,46 € par part), qui intègre des régularisations consécutives aux redditions de charges et à la cession ou l'abandon de créances après compensation avec le report à nouveau négatif (-1,4 € par part).

Soit au total 565,89 par part, représentant un peu plus de 94% de la souscription initiale (600 €) et supérieur de 4,3% à ce qui a été investi dans l'immobilier. Rappelons en effet que sur les 600 € versés à la souscription il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 57,41 €, essentiellement pour rémunérer le réseau distributeur, soit in fine un montant de 542,59 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 565,89 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 285 € de déduction fiscale par part), difficile à quantifier car dépendant de la situation fiscale personnelle.

Compte tenu de ce résultat auquel il convient d'ajouter tous les dividendes perçus et l'avantage fiscal octroyé, le taux de rendement interne avant impôt sur le revenu des parts d'OPPORTUNITE HABITAT est compris entre 1,7% et 4,5%, selon l'année d'achat des parts et le taux d'imposition personnel. Soit un taux de rendement égal à celui sans risque procuré sur des périodes similaires par le Livret A (1,4%), et proche au maximum de celui (plus risqué) de l'Assurance-vie (2,4%).

Le Conseil de Surveillance s'estime satisfait du rythme et de la manière dont a été réalisée la vente du patrimoine d'OPPORTUNITE HABITAT, perturbée par une à deux années « Covid » et des fortes tensions géopolitiques et économiques, qui permet de prononcer aujourd'hui la clôture de la liquidation, et remercie AEW pour la qualité de sa gestion au cours de la vie de la SCPI.

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

Pour permettre la finalisation de la liquidation de notre SCPI et le paiement du boni de liquidation, nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

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

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.

Enfin, en cette dernière occasion de communiquer avec vous, tous les membres du Conseil de Surveillance remercient les associés d'OPPORTUNITE HABITAT de la confiance qu'ils leur ont témoignée tout au long de leurs différents mandats.

Pour le Conseil de surveillance

Patrick KONTZ
Président du Conseil de surveillance

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ÉTATS COMPTABLES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

Au liquidateur,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la SCPI Opportunité Habitat et en réponse à votre demande dans le cadre de la liquidation de cette SCPI, nous avons effectué un examen limité des comptes individuels de celle-ci, relatifs à l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2024 (ci-après "les Comptes"), tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces Comptes ont été établis sous la responsabilité du liquidateur. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les Comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, le fait que les Comptes présentent sincèrement le patrimoine et la situation financière de l'entité au 31 décembre 2024, ainsi que le résultat de ses opérations pour l'exercice écoulé.

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte décrit ci-avant et ne doit pas être utilisé, diffusé, ou cité à d'autres fins. Nous n'acceptons aucune responsabilité vis à vis de tout tiers auquel ce rapport serait diffusé ou parviendrait.

Ce rapport est régi par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou du présent rapport, ou de toute question s'y rapportant. Chaque partie renonce irrévocablement à ses droits de s'opposer à une action portée auprès de ces tribunaux, de prétendre que l'action a été intentée auprès d'un tribunal incompétent, ou que ces tribunaux n'ont pas compétence.

Neuilly-sur-Seine, le 31 janvier 2025

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde HAUSWIRTH
Associée

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 24 MARS 2025

ORDRE DU JOUR

1. Examen et approbation des comptes définitifs de liquidation du 31 décembre 2024 ;
2. Répartition du boni de liquidation ;
3. Consignation des sommes revenant aux parts sociales en déshérence ;
4. Clôture des opérations de liquidation ; quitus au liquidateur et décharge de son mandat ;
5. Pouvoirs pour les formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

(examen et approbation des comptes définitifs de liquidation)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Commissaire aux comptes et du Conseil de surveillance sur l'ensemble des opérations de liquidation et sur les comptes définitifs qui en résultent, approuve les opérations de liquidation ainsi que les comptes définitifs de liquidation qui en résultent, faisant ressortir un solde positif de 416 815,68 €.

DEUXIEME RESOLUTION

(répartition du boni de liquidation)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des comptes définitifs de liquidation, décide de répartir le boni de liquidation s'élevant à 416 815,68 € brut entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'entre eux, et qu'après remboursement du capital aux associés, l'assiette du droit de partage s'élèvera à un montant de 1 492 111 ,68 €.

Le droit de partage de 2,50%, s'élevant à 37 302,79 € sera prélevé sur ce montant brut préalablement à la distribution au profit des associés.

Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, conformément à l'article 587 du Code civil.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Liquidateur pour procéder à la répartition telle que prévue entre les associés.

TROISIEME RESOLUTION

(consignation des sommes revenant aux parts sociales en déshérence)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Liquidateur et des comptes définitifs de liquidation, faisant apparaître un montant de 706 443,50 € au titre des sommes revenant aux parts sociales en déshérence, auquel s'ajouteront les sommes en déshérence liées à la distribution du boni de liquidation après déduction du droit de partage, décide de consigner les sommes susvisées auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui sera en charge d'administrer les fonds et de les restituer à tout associé de la SCPI ou à ses héritiers, ayants-droits ou conjoint qui se manifesteraient et justifieraient de leurs droits.

QUATRIEME RESOLUTION

(clôture des opérations de liquidation, quitus au liquidateur et décharge de son mandat)

L'Assemblée Générale constate que les opérations de liquidation de la société sont terminées, prononce la clôture de ladite liquidation à compter de ce jour et donne au Liquidateur quitus de sa gestion et décharge de son mandat.

Elle constate, en conséquence, que la personnalité morale de la société qui avait subsisté pour les besoins de la liquidation cesse d'exister à compter de ce jour.

CINQUIEME RESOLUTION

(pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités requises par la loi et les règlements.





OpportunitéHabitat

Société Civile de Placement Immobilier en cours de liquidation

au capital de 11 040 000 euros

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 14/09/2007.



Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

SAS au capital de 2 328 510 euros

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

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

329 255 046 RCS PARIS

Siège social :

43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com

www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

