

SCPI en liquidation

Opportunité Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL

2^{ÈME} SEMESTRE 2019

Analyse : 1^{er} juillet au 31 décembre 2019 - Validité : 1^{er} semestre 2020

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

Au cours du 2^{ème} semestre 2019, 5 logements ont été vendus pour un montant net acté de 1,75 M€. Sur l'ensemble de l'année 2019, 6 logements ont été vendus pour 2,23 M€, prix globalement supérieur de 12% au prix de revient et de 6% aux valeurs d'expertise.

Par ailleurs, au 31 décembre 2019, 4 logements sont négociés à la vente ou sous promesse pour un prix total de 1,63 M€, supérieur de 19% au prix de revient.

L'expertise immobilière réalisée fin 2019 valorise le patrimoine à 10,2 M€.

En matière de gestion locative, 7 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année 2019 (dont 2 au 2^{ème} semestre), et aucun n'a été reloué. Au 31 décembre, 15 logements sont vacants (dont 4 en cours de vente), volontairement laissés inoccupés.

Les loyers facturés sur l'année à 313 K€ (dont 136 K€ au 2^{ème} semestre) se contractent logiquement de 25% par rapport à 2018. Ils présentent un taux d'encaissement de 96,3%. 11 baux représentant 27% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2019, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

En période de liquidation, la distribution de revenu est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le revenu courant mis en distribution au titre du 3^{ème} trimestre 2019 a été fixé à 1,50 € et aucun revenu n'a été distribué au titre du 4^{ème} trimestre.

Parallèlement, les 1^{er} et 2^{ème} acomptes sur liquidation, de 65 € et 33 € par part, ont été mis en paiement en octobre 2019 et janvier 2020.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

L'année 2019 a généré 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10% par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

Parallèlement, différents commercialisateurs font état d'une hausse du prix au mètre carré comprise entre 3% et 4% pour les appartements et entre 1% et 2% pour les maisons. Toutefois, l'évolution est plus marquée en Ile-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province. Ainsi, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+ 2,2% sur un an), masque de fortes disparités entre d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Le marché est toujours soutenu par des taux d'emprunt immobiliers attractifs, à leur plus bas niveau : en moyenne à 1,12% en 2019 contre 1,44% en 2018.

Le consensus reste serein pour l'année 2020, la demande de biens immobiliers devant rester robuste. Cependant, deux facteurs pourraient contrarier les prévisions. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence, ce qui pourrait ralentir le marché.

L'ESSENTIEL AU 31/12/2019

290 ASSOCIÉS

22 080 PARTS

40 LOGEMENTS ACQUIS

6 LOGEMENTS VENDUS

34 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

12 405 881 €

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE



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

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE SEMESTRE

98,50 € : montant des acomptes versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 6 ventes réalisées, et représente 16% du prix de souscription initial et 18% du prix de revient historique du patrimoine 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 de logements de type « Borloo ».

499 478 428 RCS PARIS.

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

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

Société de gestion - Liquidateur : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

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

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

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

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



Signatory of:



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2019

55,15%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

46,67%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

2 657 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

1 192 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 exclure de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

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

MARCHÉ DES PARTS

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 25 septembre et 24 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, aucune part n'est 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 Ciloger 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 Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier de 113,00 € TTC au 1^{er} janvier 2020, quel que soit le nombre de parts cédées.

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

AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

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

VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	Cumul en % du patrimoine historique (40 logements)
Ventes du 1 ^{er} semestre 2019	472 973	1	102	2,5%
Ventes du 2 ^{ème} semestre 2019	1 757 723	5	392	15%

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
3 ^{ème} trimestre 2019	17/10/2019	65,00 €	65,00 €
4 ^{ème} trimestre 2019	24/01/2020	33,50 €	98,50 €

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 2019	18/04/2019	1,50 €	1,50 €	1,50 €
2 ^{ème} trimestre 2019	17/07/2019	1,50 €	1,50 €	1,50 €
3 ^{ème} trimestre 2019	17/10/2019	1,50 €	1,50 €	1,50 €
4 ^{ème} trimestre 2019	-	-	-	-

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

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

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

FISCALITÉ

DÉCLARATION DES REVENUS 2019 ET IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2020 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

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

La définition des redevables, le fait générateur (1^{er} janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

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

VIE SOCIALE

SERVICE CLIENTS

Notre service clients est à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (service-clients@eu.aew.com). Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

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 Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW Ciloger - DPO - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com

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

