



RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

SCPI EN COURS DE LIQUIDATION
SCPI RÉSIDENTIEL DE TYPE « BORLOO »

— OPPORTUNITÉ
HABITAT

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR : AEW

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 euros
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

SIÈGE SOCIAL

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Raphaël BRAULT

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

COMMISSAIRES 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

04 RAPPORT DE GESTION

- Éditorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

18 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

29 LES AUTRES INFORMATIONS

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

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

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

35 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

38 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 JUIN 2022

- Ordre du jour
- Les résolutions

Édito

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 2021.

- L'année 2021, encore largement marquée par la crise sanitaire, n'a pas empêché le marché immobilier résidentiel ancien de faire preuve d'un beau dynamisme : le nombre de transactions s'est établi proche de 1,2 million, supérieur à 2019, année du précédent record (1,1 million).

Conséquence des nouvelles attentes des acquéreurs en terme de cadre de vie, motivées par les confinements et le télétravail, le marché a été soutenu par les villes moyennes et les zones péri-urbaines et rurales, dont certaines ont enregistré des variations de prix de l'ordre de 7% à 8%. C'est globalement deux fois plus que les grandes métropoles (4%). Paris échappe à cette tendance, avec des prix en contraction de 1,6%.

Autre conséquence du besoin d'espace ou de « verdure », la hausse du prix du m² est nationalement plus appuyée pour les maisons (9%) que pour les appartements (5%), avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Ainsi, si les prix parisiens fléchissent, ceux de la grande couronne se sont appréciés de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons.

En décembre 2021, le taux moyen hypothécaire en France s'est établi à 1,06%. Pour le 9^{ème} mois consécutif, le taux moyen est à peu près stabilisé sur les niveaux les plus bas constatés depuis le début des années 50.

Au 4^{ème} trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés a atteint un plus haut à 237 mois, contre 163 mois il y a vingt ans. La faiblesse des taux d'intérêts conjuguée avec l'allongement de la durée moyenne ont jusqu'à présent absorbé les conséquences de la hausse des prix des logements et du resserrement de l'accès au crédit (taux d'effort inférieur à 35%).

Les taux de rendement observés en immobilier résidentiel demeurent structurellement inférieurs aux taux de rendement en immobilier d'entreprise. Dans un contexte post-crise sanitaire, le résidentiel apparaît cependant plus que jamais comme une valeur refuge, durablement résiliente, ce qui accentue la pression sur les taux de rendement. Ces derniers se sont ainsi compressés à Paris et en régions pour les meilleurs emplacements, pour se fixer à la fin de l'année à respectivement 2,10% et 2,90%.

En matière locative, les loyers ont continué de progresser, à un niveau plus soutenu qu'en 2020. En décembre 2021, le loyer moyen français s'est établi à 15€/m² charges comprises. Cependant, derrière ce chiffre se cachent des disparités importantes en régions. Paris a enregistré les loyers les plus élevés, à 29 €/m² hors charges en moyenne.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, cela ne semble pas remettre en cause les intentions des acquéreurs. D'autant plus que les taux d'intérêt, restent à un point bas en ce début d'année 2022, du fait de politiques agressives des banques en la matière, et soutiennent la capacité d'achat des ménages. Il faudra toutefois être attentif à d'éventuels assèchements de l'offre dans certaines zones qui pourraient alimenter une hausse des prix ou contrarier le niveau des ventes.

- Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2^{ème} plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3^{ème} trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominant encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

Concernant OPPORTUNITÉ HABITAT

- Les cessions de logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT se sont poursuivies en 2021 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 8 appartements ont été vendus (12 en 2020) : 5 ont été vendus vacants et 3 à leurs locataires.
En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 75%. Avec prise en compte de 2 promesses signées et de 2 accords négociés, il reste 10 logements à vendre (7 loués et 3 vacants). Cela pourrait permettre d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2022.
- Le total des ventes actées en 2021 s'élève à 2 032 200 €, montant supérieur de 4% à la valeur comptable d'origine et de 7,5% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2020. Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 61 382 € (2,78 € par part) a été dégagée, soit + 3,1% par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.
Le solde du compte de plus-values enregistrées est de 487 536 € (22,08 € par part) au 31 décembre 2021.
- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 4,76 M€, en diminution globale de 27% par rapport à 2020 suite aux cessions de patrimoine de l'exercice.
Toutefois, à périmètre constant, c'est-à-dire en excluant ces dernières, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 3%, cohérente avec le marché national.
- Le résultat de l'exercice s'établit à 266 €, en très forte contraction par rapport à l'exercice précédent (56 079 €), impacté par la contraction des loyers facturés (-84 K€) consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. A ce stade d'avancement de la liquidation les produits de l'exploitation ne couvrent pratiquement plus les charges d'exploitation et de structure.
- Compte tenu du très faible résultat de l'exercice, aucun

revenu n'a été mis en distribution. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 0,53 € par part.

- Trois acomptes sur liquidation, d'un montant global de 89,00 €, ont été versés au titre de l'exercice 2021. Au total depuis les premières ventes de logements, mi-2019, 372,70 € ont été remboursés aux associés, soit 62% 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.

Si la clôture de la liquidation n'est 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 2022 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 des logements restants avant ce terme.

Au final, l'impact de la crise de la Covid-19 a été contenu sur les cessions de logements et la gestion locative d'OPPORTUNITÉ HABITAT.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2021

1^{er} août 2007	Date de création	0,00 €	Revenu brut distribué 2021 par part
depuis le 19 juin 2019	En liquidation	89,00 €	Acompte sur liquidation 2021 par part
294	Nombre d'associés	372,70 €	Acomptes sur liquidation cumulés par part
22 080	Nombre de parts	75%	Indicateur de liquidation (en % du nombre de logements)
4 798 939 € (soit 217,34 euros par part)	Valeur de réalisation		

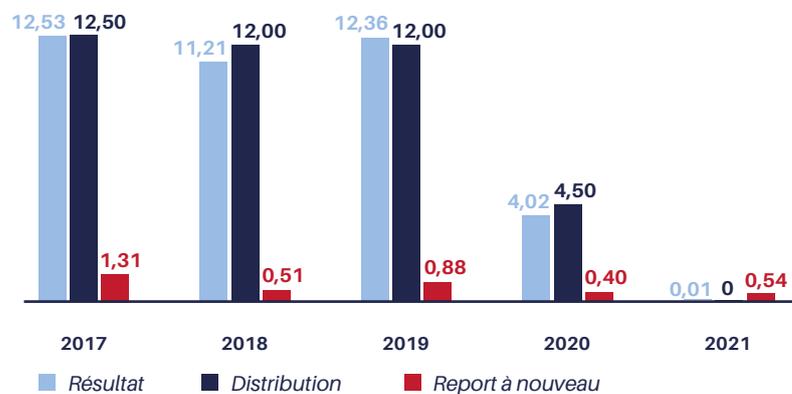
40 logements acquis
26 logements vendus
14 logements en patrimoine

Patrimoine

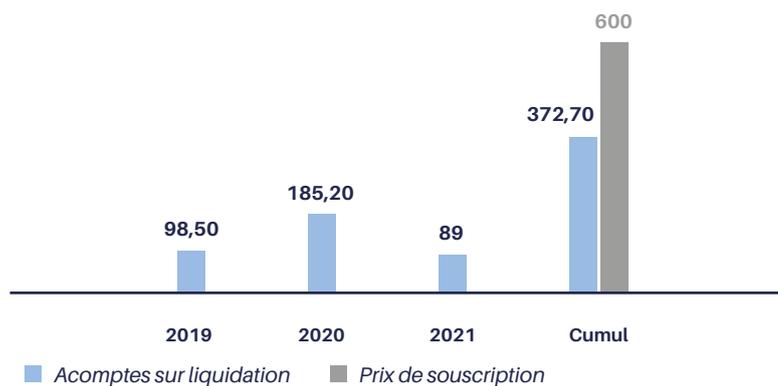
En euros	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	4 249 595	192,46	-31,47%
Valeur vénale / expertise	4 760 000	215,58	-26,88%
Valeur de réalisation	4 798 939	217,34	-26,70%
Valeur de reconstitution	5 666 968	256,65	-26,87%



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



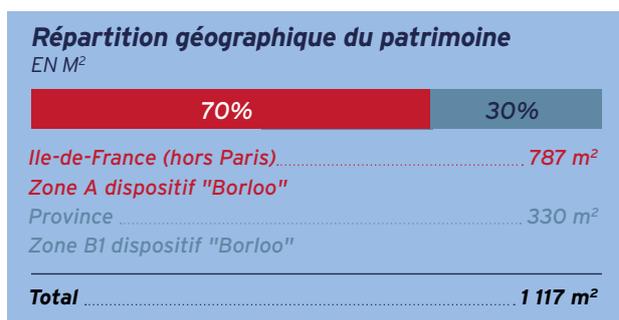
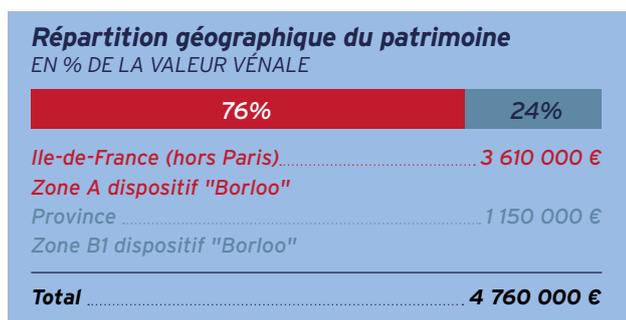
**Acomptes sur liquidation versés
et prix de souscription**
(en €/part)



Le patrimoine immobilier

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

En valeur vénale, le patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT est réparti à 76% en région parisienne et à 24% en province. Les logements situés en région parisienne sont en zone A du dispositif Borloo ; ceux situés en province sont en zone B1 du même dispositif.



Le patrimoine est composé de 14 logements (13 appartements et 1 maison) localisés sur 5 sites. Il totalise 1 117 m², localisés à 70% en région parisienne et 30% en province.

LES CESSIONS DU PATRIMOINE

Les cessions de logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT se sont poursuivies en 2021 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 8 appartements ont été cédés (12 en 2020) : 5 ont été vendus vacants et 3 à leurs locataires.

Le total des ventes actées en 2021 s'élève à 2 032 200 €,

supérieur de 4% à la valeur comptable d'origine et de 7,5% aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2020.

Avec prise en compte de 2 promesses signées et de 2 accords négociés, au 31 décembre 2021 il reste 10 logements à vendre (7 loués et 3 vacants).

Adresse	Localisation et Zonage Borloo	Type	Surface en m ² habitables	Nombre de logements	Prix d'achat HD à la livraison
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	190	3	657 835
CARRIERES-SOUS-POISSY (78) 504, avenue de l'Hautil	IDF - A	Ap M	301 -	4 -	951 824 -
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	-	-	-
LE PRE SAINT-GERVAIS (93) 24, rue de Stalingrad	IDF - A	Ap	-	-	-
LE PERREUX-SUR-MARNE (94) 2/4, rue du Canotage - 2, rue des Bateliers	IDF - A	Ap	80	1	344 144
TOTAL			570	8	1 953 803

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

Initiée mi-2019, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2021, en dépit des contraintes liées à la crise sanitaire. Le nombre de ventes réalisées dans l'année est toutefois passé de 12 en 2020 à 8 en 2021.

D'une manière générale, les logements sont vendus « au fil de l'eau », c'est-à-dire volontairement laissés vacants en fin de bail pour pouvoir les vendre libres.

Ainsi, au 31 décembre 2021, sur les 7 logements vacants que compte la SCPI, 4 sont en cours de vente.

Toutefois, afin d'accélérer le rythme des ventes, AEW a amorcé la vente aux locataires avec mise en œuvre des accords collectifs dans l'immeuble de Marseille. Ce processus, dit « vente à la découpe », concerne les immeubles où plus de 10 logements sont mis en vente, et nécessite de se conformer à un ensemble de règles spécifiques portant notamment sur l'information des locataires.

Des propositions d'achat ont ainsi été envoyées aux locataires.

Durant l'exercice, OPPORTUNITÉ HABITAT a négocié et cédé 8 appartements sur les 22 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite « Borloo » encore présents au 1er janvier 2021.

Sur ces 8 logements, 5 ont été vendus vacants et 3 à leurs locataires.

Le total des ventes actées en 2021 s'élève à 2 032 200 €, montant supérieur de 4% à la valeur comptable d'origine et de 7,5% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2020.

Compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (17 014 €), une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 61 382 € (2,78 € par part) a été dégagée, soit + 3,1% par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Ces opérations n'ont pas donné lieu à une plus-value fiscale imposable.

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 48 132 € TTC.

En fin d'année, sur les 14 logements encore en patrimoine, 2 logements sont sous promesse de vente et 2 logements font l'objet d'un prix négocié avec l'acquéreur, pour un prix total de 1,7 M€ supérieur de 22% au prix de revient. Tous ces logements sont vacants.

Au 31 décembre, il resterait donc 10 logements à vendre (7 loués et 3 vacants). Cela pourrait permettre d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2022.

Prix de vente acté	Impôt réglé	Plus ou moins value comptable ⁽¹⁾	Commission fixe TTC Liquidateur	Écart Prix de vente Prix d'achat HD	Écart Prix de vente Expertise 31/12/2020
703 049		34 059	16 554	6,87%	9,36%
914 092		-43 591	21 711	-3,96%	3,58%
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
415 058		70 914	9 867	20,61%	13,43%
2 032 200	0	61 382	48 132	4,01%	7,45%

INDICATEUR DE LIQUIDATION (EN % DU NOMBRE DE LOGEMENT)



En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 75%.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, OPPORTUNITÉ HABITAT a cédé 26 logements (65% du nombre historique de logements et 64% de la surface historique) pour un prix de vente global de 8 467 226 €, supérieur de 9% au prix de revient.

Au 31 décembre 2021, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 487 536 € (22,08 € par part).

Un acompte sur liquidation de :

- 47,00 € par part a été versé en avril 2021 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 21,00 € par part a été versé en octobre 2021 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice ;

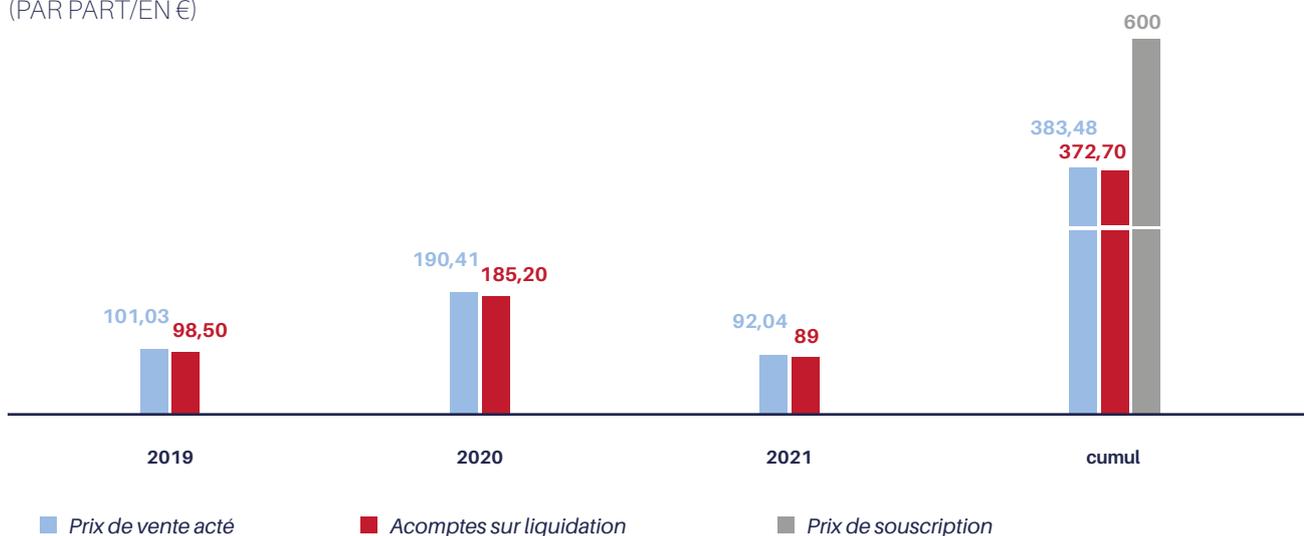
- 21,00 € par part a été versé en janvier 2022 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice. Il n'y a pas eu de ventes réalisées durant le second trimestre. Par conséquent il n'y a pas eu d'acompte au titre de cette période.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 1 965 120 € (89 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nus-propriétaires pour les parts démembrées.

Au total, depuis les premières ventes de logements 372,70 € ont été remboursés aux associés (sous la forme d'acomptes sur liquidation), soit 62% 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

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
FONDS COLLECTES	6 983 904	- 1 965 120	5 018 784
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	474 286	13 250	487 536
+ Divers	-	-	-
- 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	5 808 266	1 953 803	7 762 069
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	- 1 181	-	- 1 181
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	24 981	1 933	26 914

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

99,64% des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés - commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

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 26 914 € au 31 décembre 2021.

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, selon les méthodes 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	4 210 656
Valeur comptable nette	4 210 656
Valeur actuelle (<i>valeur venale hors droits</i>)	4 760 000

Eneuros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	4 210 656		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	38 939	38 939	38 939
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		4 760 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			5 084 000
- Commissions de souscription théorique			544 029
TOTAL GLOBAL	4 249 595	4 798 939	5 666 968
NOMBRE DE PARTS	22 080	22 080	22 080
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	192,46	217,34	256,65

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021

	Prix de revient au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Écart Expertise/ prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %	périmètre constant en euros	périmètre constant en %
Ile-de-France (hors Paris)	3 038 413	3 610 000	18,81	3 854 000	4 770 000	-24,32	3 521 561	2,51
Province	1 172 243	1 150 000	-1,90	1 230 000	1 740 000	-33,91	1 097 118	4,82
TOTAUX	4 210 656	4 760 000	13,05	5 084 000	6 510 000	-26,88	4 618 679	3,06

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 4 760 000 €, en diminution globale de 27% par rapport à 2020, compte tenu des 8 logements vendus durant l'exercice.

Cette valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 3,1%, cohérente avec le marché national. La progression est de + 4,8% pour les logements situés en Province et de + 2,5% pour les logements situés en Ile-de-France.

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 2021, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 13% à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est quant à elle supérieure de 21% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés en 2021 diminue de 37% (-84 K€) à 143 510 €, affecté par la liquidation du patrimoine en cours, et est inférieur de 55% à la moyenne des cinq derniers exercices. Le taux d'encaissement des loyers demeure à un bon niveau, à 97,5%.

Durant l'année 2021, 6 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 7 logements sont vacants en fin d'année, dont 4 sont en cours de vente.

6 logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT ont été libérés durant l'année 2021 (441 m²). Les congés reçus ont été plus nombreux au deuxième semestre (4 congés sur 6).

Les logements qui se libèrent sont volontairement laissés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, aucun logement n'a été reloué durant l'année, et au 31 décembre 2021, les 7 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Au 31 décembre 2021, le nombre d'appartements loués est de 7 sur 14 (50% du nombre de logements), contre 13 en début d'année (59%).

Les 7 logements vacants représentent 560 m², soit 50% de la superficie restante. Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes, réparties sur tous les sites, est estimé à 110 K€ en rythme annuel.

Parmi ces logements vacants, 4 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice.

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 (vacants pour travaux par exemple).

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Au quatrième trimestre 2021, le taux d'occupation financier s'établit à 36,61% en légère baisse par rapport à l'exercice

précédent (37,74%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2021, ce taux s'établit à 41,01%, également en baisse par rapport à 2020 (46,76%).

Le taux d'occupation physique suit la même tendance, et passe de 59,06% à 49,82% entre le début et la fin de l'exercice.

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2021 s'établissent à 143 510 €, en contraction de 37% par rapport à l'exercice précédent (-84 K€).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est satisfaisant à 97,2%, en progression par rapport à 2020 (96,20%). A ce sujet, il convient de noter que les trois-quarts des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS (K€)



L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 21 738 € (0,98 € par part), dont 9 621 € dans 5 logements, soit en moyenne 1 924 € par logement (11 884 € pour 7 logements en 2020).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2021 pour être ramenée en cumulé à la somme de 17 810 €, couvrant les créances de 13 locataires (partis ou présents).

Cette provision a diminué en valeur nette de 2 942 € comparée à celle du 31 décembre 2020. Une dotation complémentaire de 101 € et une reprise sur provision de 3 044 € ont été effectuées sur l'exercice.

Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis. Une action spécifique pour recouvrer ces sommes a été menée sur 8 créances d'un montant total de 14 570 €, par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement. Elle a permis d'obtenir 975 € sur l'exercice.

2 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 15 954 €, provisionnée à 100% en créances douteuses. Le montant total de ces créances a diminué de 4 489 € comparé à la situation du 31 décembre 2020.

En concertation avec le Conseil de surveillance, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers

Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1er avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il était auparavant optionnel et souscrit au cas par cas, après étude de chaque nouveau dossier de locataire.

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.

Au 31 décembre 2021, 8 baux en cours sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 2 850 € (4 118 € en 2020), soit 1,98% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés d'un locataire ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 253 €. Avec le dossier déclaré antérieurement ce sont 2 dossiers qui sont toujours en cours pour une prise en charge totale de 552 €.



Les résultats et la distribution

Le résultat de l'exercice s'établit à 266 €, en très forte contraction par rapport à l'exercice précédent (56 079 €), impacté par la contraction des loyers facturés (-84 K€) consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Compte tenu du très faible résultat de l'exercice, aucun revenu n'a été mis en distribution. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 0,53 € par part.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 266 € contre 56 079 € l'exercice précédent.

Les loyers facturés se sont en effet contractés de 37% par rapport à l'exercice précédent (- 84 K€), impactés par les ventes de logements réalisées et par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Même si cette contraction a été partiellement compensée par une commission de gestion moindre de 8,5K€, car assise sur les loyers encaissés, les produits de l'exploitation ne couvrent pratiquement plus les charges.

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés très faibles voire négatifs.

En période de liquidation, la distribution trimestrielle est ajustée en fonction des événements locatifs et porte sur l'essentiel du résultat de la période.

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

Au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 12 026 €, soit 0,53 € par part.

La nature fiscale et les caractéristiques liquidatives d'OPPORTUNITÉ HABITAT ne permettent pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution en % ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2017	501,00	12,00	-	-	2,00%	0,51
2018	-	12,00	-	-	2,00%	0,88
2019	-	4,50	-	-	0,75%	0,40
2020	-	2,40	-	-	0,40%	0,53
2021	-	0,00	-	-	0,00%	0,53

(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 DU CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2017	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
Au 31/12/2018	Société fermée	22 080	11 040 000	13 248 000
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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création
1^{er} août 2007

Capital initial
760 000 euros

Nominal de la part
500,00 euros

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 ⁽¹⁾
2017	11 040 000	0	22 080	290	-	-
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	-	-

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 294 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 la Société de gestion a été ouvert en 2021 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 rappelé que les associés devaient conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 25 septembre 2019, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Au-delà de cet aspect fiscal, il est recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

Dans une SCPI "fiscale", 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. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en

compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal (« Borloo ») consenti au premier acquéreur.

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 n'ayant été enregistré. En conséquence, aucun prix d'exécution n'a pu être déterminé.

Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de vente.

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

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2021 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 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2017	0	-	0	92
2018	0	-	0	0
2019	0	-	20	327
2020	0	-	0	0
2021	0	-	0	281

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

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	4 210 656	4 760 000	6 164 459	6 510 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	4 210 656	4 760 000	6 164 459	6 510 000
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...)	9 985	9 985	10 510	10 510
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	24 433	24 433	31 639	31 639
Autres créances	574 615	574 615	389 377	389 377
Provisions pour dépréciation des créances	-17 810	-17 810	-20 753	-20 753
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	1 676 277	1 676 277	2 936 618	2 936 618
TOTAL III	2 267 499	2 267 499	3 347 393	3 347 393
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	-9 984	-9 984	-15 123	-15 123
Dettes d'exploitation	-205 915	-205 915	-303 105	-303 105
Dettes diverses	-2 012 661	-2 012 661	-2 992 425	-2 992 425
TOTAL IV	-2 228 559	-2 228 559	-3 310 652	-3 310 652
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
	0	0	0	0
Produits constatés d'avance				
	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	4 249 595		6 201 200	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		4 798 939		6 546 741

(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 2021

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
Capital				
Capital souscrit	11 040 000		0	11 040 000
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	2 208 000		0	2 208 000
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-1 268 750		0	-1 268 750
Écarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	474 286		13 250	487 536
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	8 673	3 087		11 760
Résultat en instance d'affectation	0		0	0
Résultat de l'exercice	56 079	-56 079	266	266
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-52 992	52 992	0	0
Acomptes sur liquidation ⁽¹⁾	-6 264 096		-1 965 120	-8 229 216
TOTAL GENERAL	6 201 200	0	-1 951 605	4 249 595

(1) y compris les acomptes versés au mois de janvier 2022.

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	143 510	227 019
Charges facturées	20 800	15 844
Produits annexes	9 944	2 911
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	3 044	10 741
TOTAL I : Produits immobiliers	177 297	256 515
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-20 800	-15 844
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-21 738	-38 464
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-76 831	-87 003
Dépréciation des créances douteuses	-101	-578
TOTAL II : Charges immobilières	-119 470	-141 890
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	57 827	114 625
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	65 147	99 079
TOTAL I : Produits d'exploitation	65 147	99 079
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-68 512	-125 567
Charges d'exploitation de la société	-45 691	-26 441
Diverses charges d'exploitation	-8 505	-5 625
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-122 708	-157 632
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-57 561	-58 553

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	7
TOTAL I : Produits financiers	0	7
Charges financières		
Autres charges financières	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	0	7
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	266	56 079

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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité.

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

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 ANC n° 2014-03, 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 :
En absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », on provisionne

$$DP = (AL + AC) \times 100 \%$$

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 crise 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 justificatifs, s'élève à 2 177,86 € sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19.

L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de la SCPI OPPORTUNITÉ HABITAT, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31 décembre 2021

Rubriques	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	6 164 459	0	1 953 803	4 210 656
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0	0	0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
TOTAL	6 164 459	0	1 953 803	4 210 656

ACTIFS IMMOBILISÉS au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	10 510			9 985
Dépôts et cautionnements versés	10 510	584	1 110	9 985
Total	10 510	584	1 110	9 985

LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse	Localisation et Zonage Borloo ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ² habitables	Nombre de logements
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	330	5
CARRIERES-SOUS-POISSY (78) 504, avenue de l'Hautil	IDF - A	Ap M	90 97	1 1
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	270	3
LE PRE SAINT-GERVAIS (93) 24, rue de Stalingrad	IDF - A	Ap	65	1
LE PERREUX-SUR-MARNE (94) 2/4, rue du Canotage - 2, rue des Bateliers	IDF - A	Ap	265	3
TOTAL			1 117	14

(1) IDF : Ile-de-France hors Paris PR : Province A - B1 : Zone Borloo
 (2) Ap : Appartements M : Maisons

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

Date de livraison	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
27/02/2009	1 172 243		1 172 243	1 830 078
30/09/2009	606 726		606 726	1 558 550
01/10/2009	926 074	92 634	1 018 709	1 018 709
18/03/2010	259 949		259 949	259 949
26/02/2010	1 153 029		1 153 029	1 497 173
	4 118 021	92 634	4 210 656	6 164 459

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	24 433	31 639	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	9 984	15 123
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	24 433	31 639	DETTES FINANCIÈRES	9 984	15 123
Créances fiscales	34 296	34 296	Locataires créditeurs	9 204	8 012
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	295 383	353 059	Gérants	0	0
Autres débiteurs	244 936	2 023	Fournisseurs	196 710	295 092
			Dettes fiscales	0	0
AUTRES CRÉANCES	574 615	389 377	DETTES D'EXPLOITATION	205 915	303 105
Provisions pour locataires douteux	-17 810	-20 753	Autres dettes d'exploitation	90 497	111 924
			Associés	1 922 164	2 880 501
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-17 810	-20 753	DETTES DIVERSES	2 012 661	2 992 425
TOTAL GÉNÉRAL	581 237	400 264	TOTAL GÉNÉRAL	2 228 559	3 310 652

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

PROVISIONS	Au 31.12.2020	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2021
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretiens	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0
Créances douteuses	20 753	101	3 044	0	17 810
TOTAL	20 753	101	3 044	0	17 810

VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

	2021	2020
Charges immobilières non récupérables		
Impôts & taxes non récupérables	27 028	43 590
Solde de charges de reddition	12 326	5 591
Charges sur locaux vacants	19 408	19 504
Travaux - Remise en état	21 738	38 464
Charges non récupérables	18 069	18 104
Pertes sur créances irrécouvrables	-	214
Dotations pour créances douteuses	101	578
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES	98 671	126 045
CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	3 989	5 736
Charges immobilières refacturables	16 513	10 109
Autres charges refacturables	297	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES	20 800	15 844
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	12 240	12 360
Honoraires Notaires	2 027	2 027
Honoraires Dépositaire	-	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	64	102
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	17 014	2 421
Autres frais	14 345	9 531
Contribution Economique Territoriales	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	45 691	26 441
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	5 625	5 625
Charges diverses	2 880	0
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	8 505	5 625
COMMISSIONS VERSÉES A LA SOCIÉTÉ DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	20 379	28 909
Commissions sur arbitrages	48 132	96 658
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	68 512	125 567

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesses de vente	867 761	1 079 150
Sommes à verser sur VEFA		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires		256 900



Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	23,40	100,00%	21,92	98,82%	14,70	85,86%	10,41	69,89%	6,95	70,21%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,26	1,18%	2,42	14,13%	4,49	30,12%	2,95	29,81%
TOTAL	23,40	100,00%	22,18	100,00%	17,12	100,00%	14,90	100,00%	9,90	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	3,07	13,11%	2,51	11,32%	4,38	25,60%	5,69	38,17%	3,10	31,34%
- Autres frais de gestion	1,09	4,67%	1,34	6,05%	1,61	9,41%	1,45	9,76%	2,45	24,80%
- Entretien du Patrimoine	2,28	9,74%	0,86	3,87%	1,63	9,51%	1,74	11,69%	0,98	9,94%
- Charges locatives non récupérables	5,11	21,84%	4,91	22,15%	5,39	31,48%	3,94	26,45%	3,48	35,15%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	11,55	49,36%	9,62	43,39%	13,01	76,00%	12,82	86,06%	10,02	101,23%
AMORTISSEMENTS NETS										
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%
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,64	2,74%	0,19	0,88%	0,09	0,54%	-0,46	-3,09%	-0,13	-1,35%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,64	2,74%	0,19	0,88%	0,09	0,54%	-0,46	-3,09%	-0,13	-1,35%
TOTAL DES CHARGES	12,19	52,10%	9,82	44,27%	13,10	76,54%	12,36	82,97%	9,88	99,88%
RÉSULTAT COURANT	11,21	47,90%	12,36	55,74%	4,02	23,50%	2,54	17,06%	0,02	0,22%
Variation du report à nouveau	-0,79	-3,38%	0,36	1,64%	-0,48	-2,78%	0,14	0,96%	0,02	0,22%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,00	51,28%	12,00	54,11%	4,50	26,29%	2,40	16,11%	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,00	51,28%	12,00	54,11%	4,50	26,29%	2,40	16,11%	0,00	0,00%

NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE AIFM

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 ATOUT PIERRE HABITATION 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 OPPORTUNITÉ HABITAT sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 19 juin 2019, 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 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.

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 à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2021.

Depuis le début de l'exercice 2021, 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.

Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni en mars 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), les 19 novembre 2021 et 24 mars 2022 en présentiel.

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

Les contraintes sanitaires n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et d'émettre 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.

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021.

Les aides des pouvoirs publics en direction des ménages ainsi que la résilience du secteur résidentiel ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures. D'une manière générale, les grilles de prix établies par le Liquidateur pour la vente de notre patrimoine ont été tenues.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Si les qualités intrinsèques du secteur résidentiel ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique en France, et nous impose de rester prudents.

Les chiffres significatifs de notre SCPI sont :

	Exercice 2021	Exercice 2020
Valeur vénale (expertise) par part	215,58 €	294,84 €
Valeur de réalisation par part	217,34 €	296,50 €
Résultat par part	0,01 €	2,54 €
Distribution par part	0,00 €	2,40 €
Report à nouveau par part	0,53 €	0,53 €
Taux d'occupation financier au 31/12	36,61%	37,74%
Taux d'occupation financier moyen	41,01%	46,76%
Montant des contentieux	15 954 €	20 443 €
Montant des travaux	21 738 €	38 464 €
Taux de rotation des locataires	27%	15%
Montant des ventes actées	2 032 200 €	4 204 331 €

Les comparaisons d'un exercice à l'autre sont toutefois rendues très difficiles par la vente du patrimoine en cours.

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Notre SCPI procède à la vente effective de son patrimoine depuis le 3^{ème} trimestre 2019. En 2021, les ventes de logements ont été poursuivies.

Les négociations ont encore essentiellement porté sur des logements vacants.

Le Liquidateur a engagé les ventes sur des logements occupés. Cela a nécessité sur le site de Marseille la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs, avec notamment des réunions locataires).

Au total, 8 appartements ont été vendus en 2021, contre 12 logements en 2020, pour un montant de 2 032 200 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 61 382 €, soit +4%.

Depuis le début de la vente du patrimoine (26 logements), les prix de vente sont supérieurs de 9% aux prix d'acquisitions historiques.

Au 31 décembre 2021, 7 logements sont vacants, prêts à être cédés. Parmi ceux-ci, 4 logements font l'objet de prix négociés, qui laissent augurer un prix de cession supérieur de 22% au prix de revient comptable.

Ainsi, à cette même date, en supposant que les ventes en cours se concrétisent, il resterait 10 logements à vendre, 7 occupés par un locataire et 3 vacants.

L'enjeu pour envisager une clôture de la liquidation en 2022 réside donc dans la vente des 7 logements occupés.

Au global, les prix de vente de l'année 2021 sont supérieurs de 7,5% aux valeurs d'expertise au 31/12/2020. Nous ne pouvons ici que retranscrire ce que nous signalons régulièrement lors de nos réunions : l'expertise est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle l'acheteur est prêt à nous prendre le bien et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte.

Il faut également prendre en compte la rémunération du liquidateur sur les ventes, approuvée par l'assemblée générale de juin 2019, d'un montant de 48 132 € et à déduire de la plus-value.

Cette rémunération indemnise le travail déployé pour vendre notre patrimoine. Elle compense également dans le temps la baisse de la commission de gestion versée pour la gestion de notre société (gestion locative, administrative, comptable, information financière, ...), qui assise sur les loyers encaissés se réduit d'année en année au fur et à mesure des ventes (20 379 € en 2021 contre 28 909 € en 2020, 43 360 € en 2019, 55 429 € en 2018 et 67 722 € en 2017).

Nous recevons un acompte représentatif des ventes d'un trimestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce trimestre (si tant est qu'il y ait eu des ventes d'un montant significatif). Au titre des quatre trimestres 2021 nous avons ainsi reçu la somme totale de 89 € pour les 8 logements vendus.

Rappelons que si vos parts ont été nanties auprès d'un établissement bancaire (en contrepartie d'un prêt pour acquérir les parts), il est indispensable que vous fassiez parvenir au Liquidateur une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement bancaire. Faute de ce document vous ne pouvez percevoir les acomptes.

Depuis le début de la liquidation, nous avons reçu 372,70 €, soit 65% du prix de souscription initial.

A l'heure actuelle, les estimations de liquidation se rapprochent du prix de souscription initial mais ne

permettent pas encore de le retrouver : la valeur de réalisation 2021 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 590 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 590 € est toutefois supérieur à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 600 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 58 €, soit 542 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 590 € 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.

Toutefois, en première approche, le taux de rendement interne de notre investissement depuis la souscription, avant imposition à l'impôt sur le revenu et avec prise en compte de l'avantage fiscal, se situerait entre 2% et 3,5% en fonction de la tranche d'imposition.

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 les acomptes distribués.

En fin d'année 2021, l'expertise du patrimoine (12 appartements et 1 maison) est de 4,76 M€, supérieure de 13% au prix de revient comptable.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location afin de pouvoir être plus facilement vendus et d'essayer d'obtenir un prix de vente supérieur.

Fin 2021, 7 logements sont ainsi vacants, dont 4 en cours de vente.

Le niveau des loyers facturés a donc continué de se réduire fortement, à 144 K€ contre 227 K€ en 2020 (-37%), 313 K€ en 2019, 419 K€ en 2018 et 508 K€ en 2017.

Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, est quasiment insignifiant à 266 €.

Les produits d'exploitation ne couvrent plus les charges liées aux logements restants et les charges de structure de la SCPI, ce qui était attendu.

En conséquence, aucune distribution de revenu n'a été effectuée au titre de l'exercice.

Cette absence de revenus est compensée par les remboursements que nous recevrons sur le produit des ventes.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 17 810 €, le montant de ces provisions influera sur la somme que nous recevrons à la clôture de la liquidation.

A cet égard, nous avons demandé au Liquidateur de se rapprocher d'un organisme spécialisé afin de céder ces créances. Toutefois, nous ne pourrions le faire uniquement que si ces créances ont fait l'objet d'un jugement et à un prix très fortement décoté.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé.

Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, le marché secondaire est toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Dans un contexte de liquidation et de vente progressive du patrimoine, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et dans la mesure du possible d'attendre la fin 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 2023, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire (résolution N°9).

A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.

Nous vous recommandons toutefois d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

Quoi qu'il en soit, 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.

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 - 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.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions (ordinaires et extraordinaire) qui leur sont proposées.

**Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Patrick KONTZ**

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A 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 en liquidation OPPORTUNITÉ HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 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.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.823-10-1 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 17 mai 2022

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Le rapport spécial sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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 monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations 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 estimé 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 A 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 monétaire et financier.

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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion / le liquidateur AEW

Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la société de gestion / au liquidateur les rémunérations suivantes :

— Une commission de souscription, forfaitaire de 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 2021.

— Une commission de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration de la société et de la gestion de son patrimoine.
Au titre de l'exercice 2021, cette commission s'élève à 20 379 €.

— 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 88,43 euros hors taxes, soit 106,11 euros toutes taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1er 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 2021.

— Une commission d'arbitrage de 2 % du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.
Au titre de 2021, cette commission s'élève à 48 132 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire

du 13 juin 2022

L'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 2021.
- 2 Affectation du résultat.
- 3 Approbation des conventions réglementées.
- 4 Approbation de la valeur comptable.

5 Présentation de la valeur de réalisation.

6 Présentation de la valeur de reconstitution.

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 RÉOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, 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 2021.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 265,84 euros qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 11 759,98 euros, forme un revenu distribuable de 12 025,82 euros, somme qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau. L'assemblée constate qu'aucun dividende n'a donc été distribué

Troisième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, 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 statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par

le Liquidateur de la valeur nette comptable qui ressort à 4 249 595 euros, soit 192,46 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur de réalisation qui ressort à 4 798 939 euros, soit 217,34 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur de reconstitution qui ressort à 5 666 968 euros, soit 256,65 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, 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 2022 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 euros
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 SCPI n° 07-26 en date du 14/09/2007.



Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 828 510 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 :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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

Signatory of:

