

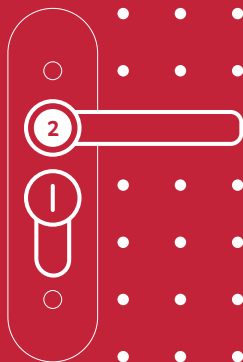
RAPPORT ANNUEL : 19

OPPORTUNITÉ HABITAT

• • • SCPI EN COURS
• • • DE LIQUIDATION

• SCPI DE LOGEMENTS
• DE TYPE "BORLOO"





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR A&W CILOGER

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE
dite "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT
Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS
Madame Isabelle ROSSIGNOL
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 Etienne BORIS

**EXPERT EXTERNE
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**
BNP PARIBAS REAL ESTATE
VALUATION France

SOMMAIRE



ÉDITORIAL 4

RAPPORT DE GESTION

Chiffres clés au 31 décembre 2019	6
Valeurs significatives	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	11
Le marché des parts	12

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16

3

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Non application des dispositions issues de la transposition de la "Directive européenne AIFM"	21

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER	22
--	----

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
---	----

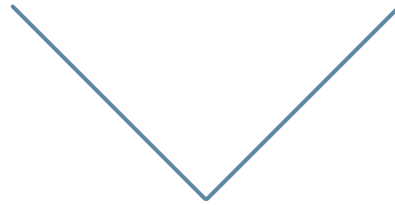
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	26

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUILLET 2020

Ordre du jour	27
Les résolutions	27

ÉDITORIAL



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 2019.

En décembre 2019, les taux d'emprunt (hors assurances) ont baissé de nouveau pour atteindre 1,13 %. Les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. En parallèle, la durée moyenne des prêts accordés n'a jamais atteint un niveau aussi élevé (229 mois, soit 19 années).

Cette conjoncture, qui ouvre le crédit à plus de personnes, permet aux crédits nouveaux à l'habitat d'avoisiner 25 Mds€ en 2019, contre 18 Mds€ en 2018 et 16 Mds€ en 2017.

L'année 2019 a ainsi généré un nombre record de 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.

L'indice des prix des logements anciens établi par l'INSEE et les Notaires a augmenté de 3,7 % en 2019, après 3,2 % en 2018 et 3,1 % en 2017. La hausse, comme c'est le cas depuis 2017, est par ailleurs beaucoup plus marquée pour les appartements (+5,2 %) que pour les maisons (2,6 %).

En Île-de-France, les prix sont restés dynamiques avec une hausse de 3,9 % sur un an, plus prononcée à Paris (+6,6 %) où le prix moyen a atteint un record à 10 175 €/m². Hors le cas particulier de Paris, l'augmentation du prix des logements anciens est de 2,6 %.

En province, la hausse des prix s'est accentuée, à 3,6 %. Comme pour l'Île-de-France, ce sont les prix des appartements qui sont les plus dynamiques (+4,9 % sur l'année), même si ceux des maisons ont également augmenté de façon soutenue (+3,1 %).

D'une manière générale, si l'évolution a été plus marquée en Île-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province, 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.

Du fait du rapprochement des taux de rendement bureaux, commerces et résidentiel, les investisseurs institutionnels ont cherché à augmenter leur allocation en immobilier résidentiel pour diversifier leur portefeuille et bénéficier de rendements locatifs sécurisés et moins corrélés avec les cycles économiques. Le taux prime en résidentiel se situe ainsi à 2,4 % à Paris et à 3,9 % en région.

À la clôture de l'exercice 2019, la politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne laissait augurer un maintien à un niveau bas des taux d'intérêt en 2020, et donc un soutien aux prix immobiliers.

Cependant, dès le début de l'année 2020, deux facteurs susceptibles de contrarier les prévisions étaient identifiés. 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.

Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'années. La collecte a augmenté de 68 % par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36 % par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux, avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Mds€ (26 %), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14 %), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17 % par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI "grand public", qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30 %), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

Rappelons que 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 Ciloger, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Au cours de l'exercice 2019, OPPORTUNITÉ HABITAT a procédé aux premières ventes de logements de son patrimoine, dans le cadre d'une stratégie de vente "au fil de l'eau" (logement vacant par logement vacant)

OPPORTUNITÉ HABITAT a ainsi cédé 6 logements (5 appartements et 1 maison) sur les 40 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite "Borloo" présents au 1^{er} janvier 2019. Ces ventes, qui représentent 16 % de la surface initiale, sont intégralement situées en Île-de-France.

Le total des ventes actées en 2019 s'élève à 2 230 696 €, montant supérieur de 12,2 % à la valeur comptable d'origine et de 2,9 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2018.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 241 837 € (10,95 € par part) a été dégagée, soit +12,2 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles. Un impôt sur les plus-values d'un montant total de 17 415 € a été acquitté.

En fin d'année, sur les 34 logements encore en patrimoine, 2 logements sont sous promesse ou compromis et 2 logements font l'objet d'un prix négocié, pour un prix total de 1,63 M€ supérieur de 19 % au prix de revient.

Les deux premiers acomptes sur liquidation, d'un montant global de 98,50 € par part ont été mis en paiement au titre des ventes réalisées entre juin et décembre 2019.

Ils sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nu-propriétaires pour les parts démembrées.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2019 font ressortir une valorisation de 10 250 000 €, en diminution globale de 17 % par rapport à 2018, compte tenu des 6 logements vendus durant l'exercice.

À périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice), la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 0,40 %.

Les valeurs d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 2,7 % à leur prix de revient.

Les loyers facturés se sont contractés de 25 % (-106 K€) par rapport à l'exercice précédent, impactés par la liquidation du patrimoine en cours.

Durant l'année 2019, 7 logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT ont été libérés et aucun n'a été reloué. 15 logements (45 % de la superficie) sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 88 677 €, en diminution de 68 % par rapport à l'exercice précédent, affecté notamment par la contraction des loyers facturés

consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 4,50 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2019, à comparer à un résultat de 4,02 € par part. Le report à nouveau (réserves), a été sollicité à hauteur de 0,48 € par part. En fin d'exercice, à 0,40 € par part, il représente un peu moins d'un mois de dernière distribution courante.

Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, les répercussions économiques et financières de cette crise sanitaire pourront avoir, entre autres, un impact sur les revenus dont dispose une partie des locataires de votre SCPI, et donc sur leur capacité à s'acquitter de leur loyer, en paiement effectif ou à bonne date.

Ainsi, parmi les conséquences attendues, le revenu distribuable au titre de l'exercice 2020 est susceptible d'être revu à la baisse par rapport à ce qui était prévu, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

Par ailleurs, pour ce qui concerne la vente des logements de votre SCPI, un ralentissement des transactions est susceptible d'intervenir, ce qui pourrait avoir un impact sur le rythme et les valeurs de la liquidation de votre patrimoine et sur le montant des acomptes sur liquidation correspondants.

ISABELLE ROSSIGNOL
Directeur Général délégué
d'AEW Ciloger

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

DATE DE CRÉATION 1 ^{er} août 2007	
EN LIQUIDATION depuis le 19 juin 2019	
VALEUR DE RÉALISATION 10 267 618 € (soit 465,02 € par part)	
REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART 4,50 €	
ACOMPTES SUR LIQUIDATION 2019 PAR PART 98,50 €	• • • •
ACOMPTES SUR LIQUIDATION CUMULÉS PAR PART 98,50 €	• • • • • • • •
NOMBRE D'ASSOCIÉS 290	• • • •
NOMBRE DE PARTS 22 080	• • • • • • • •
PATRIMOINE 40 logements acquis 6 logements vendus 34 logements en patrimoine	• • • • • • • • • • • •
DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT 25 septembre 2010	• • • •
FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS 25 septembre 2019	

6

VALEURS SIGNIFICATIVES

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2019/2018
VALEUR COMPTABLE		
10 001 484 €	452,97 €	-16,65 %
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE		
10 250 000 €	464,22 €	-17,21 %
VALEUR DE RÉALISATION		
10 267 618 €	465,02 €	-17,24 %
VALEUR DE RECONSTITUTION		
12 143 383 €	549,97 €	-17,19 %
RÉSULTAT	REVENU DISTRIBUÉ	REPORT À NOUVEAU
2015		
11,98 €	12,90 €	1,28 €
2016		
12,53 €	12,50 €	1,31 €
2017		
11,21 €	12,00 €	0,51 €
2018		
12,36 €	12,00 €	0,88 €
2019		
4,02 €	4,50 €	0,40 €

En € par part

I LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

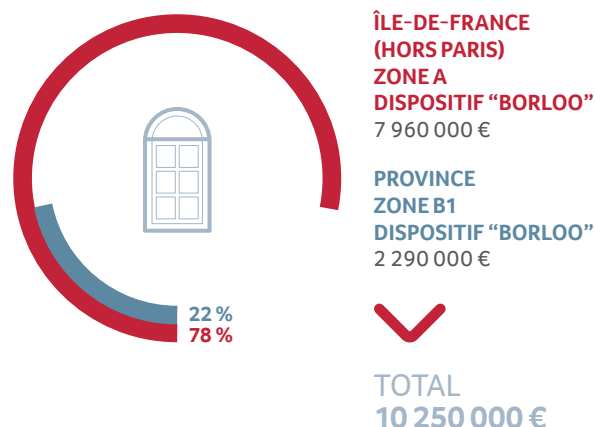
En valeur vénale, le patrimoine d'OPPORTUNITÉ HABITAT est réparti à 78 % en région parisienne et à 22 % en province.

Les logements situés en région parisienne sont en zone A du dispositif Borloo ; ceux situés en province sont en zone B1 du même dispositif.

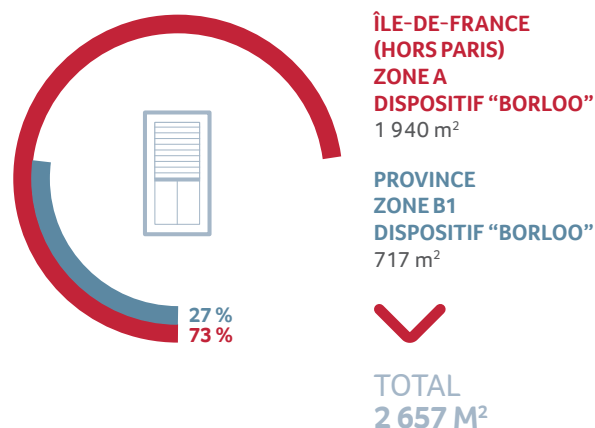
Il totalise 2 657 m², localisés à 73 % en région parisienne et 27 % en province.

Le patrimoine est composé de 34 logements localisés sur 5 sites.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



EN % DE M²



LES CESSIONS DU PATRIMOINE

En 2019, OPPORTUNITÉ HABITAT a procédé aux premières ventes de logements de son patrimoine, dans le cadre d'une stratégie de vente "au fil de l'eau", c'est-à-dire logement vacant par logement vacant. Le total des ventes actées en 2019 s'élève à 2 230 696 € pour 6 logements, montant supérieur de 12 % à la valeur comptable d'origine et de 3 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2018.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 25 septembre 2010. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans partait à compter de cette date, soit jusqu'au 25 septembre 2019.

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Les logements sont vendus "au fil de l'eau", c'est-à-dire vacants et une fois leur engagement fiscal de location de 9 ans rempli.

Ainsi, au 31 décembre 2019, les 15 logements vacants que compte la SCPI (1 192 m², soit 45 % de la totalité des superficies restantes), sont réservés pour la vente. Ils sont localisés sur les sites de Marseille (3), Carrières-sous-Poissy (6), Le Perreux-sur-Marne (5) et Clamart (1).

Au cours de l'exercice 2019, OPPORTUNITÉ HABITAT a procédé aux premières ventes de logements de son patrimoine, et a cédé 6 logements (5 appartements et 1 maison) sur les 40 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite "Borloo" encore présents au 1^{er} janvier 2019.

Ces ventes, qui représentent 16 % de la surface initiale, sont intégralement situées en Île-de-France.

Le total des ventes actées en 2019 s'élève à 2 230 696 €, montant supérieur de 12,2 % à la valeur comptable d'origine et de 2,9 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2018.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 241 837 € (10,95 € par part) a été dégagée, soit +12,2 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles. Un impôt sur les plus-values d'un montant total de 17 415 € a été acquitté.

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 53 396 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, sur les 34 logements encore en patrimoine, 2 logements sont sous promesse ou compromis et 2 logements font l'objet d'un prix négocié, pour un prix total de 1,63 M€ supérieur de 19 % au prix de revient.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE "ROBIEN"	TYPE	SURFACES EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HD À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT RÉGLÉ	PLUS OU MOINS VALUE COMP-TABLE	COMMISSION FIXE TTC LIQUID-ATEUR	ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HD	ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2018
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	AP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CARRIÈRES-SOUS-POISSY (78) 504, avenue de l'Hautil	IDF - A	M	100	1	340 103 €	299 228 €	0 €	-40 875 €	7 166 €	-12,02 %	-8,81 %
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	AP	202	2	785 050 €	934 363 €	17 415 €	149 313 €	22 404 €	19,02 %	6,25 %
LE PRÉ SAINT-GERVAIS (93) 24, rue de Stalingrad	IDF - A	AP	120	2	537 211 €	624 518 €	0 €	87 307 €	14 890 €	16,25 %	1,84 %
LE PERREUX-SUR-MARNE (94) 2/4, rue du Canotage 2, rue des Bateliers	IDF - A	AP	72	1	326 496 €	372 587 €	0 €	46 091 €	8 936 €	14,12 %	7,33 %
TOTAL			494	6	1 988 859 €	2 230 696 €	17 415 €	241 837 €	53 396 €	12,16 %	2,90 %

Au 31 décembre 2019, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 188 441 € (8,53 € par part).

Un premier acompte sur liquidation de 65,00 € par part a été mis en paiement en octobre 2019 au titre des ventes réalisées entre juin et septembre 2019.

Un second acompte sur liquidation de 33,50 € par part a été mis en paiement en janvier 2020 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre 2019.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 2 174 880 € (98,50 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des

porteurs de parts en pleine propriété et des nu-propriétaires pour les parts démembrées.

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

VENTES ACTÉES ET ACOMPTE SUR LIQUIDATION (EN €/PART)	2019
PRIX DE VENTE ACTÉ	101,03
ACOMPTE SUR LIQUIDATION	98,50

L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2018	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
FONDS COLLECTÉS	13 248 000 €	-2 174 880 €	11 073 120 €
+ PLUS OU MOINS VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	188 441 €	188 441 €
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-1 267 569 €	-	-1 267 569 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	-11 972 725 €	-	-11 972 725 €
- TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	1 988 859 €	1 988 859 €
- FRAIS D'ACQUISITION	-	-	-
- DIVERS ❶	-1 181 €	-	-1 181 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	6 525 €	2 420 €	8 945 €

❶ Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

99,95 % 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 8 945 € au 31 décembre 2019.

8



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 2 juin 2015, 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**
9 983 866 €

VALEUR COMPTABLE NETTE
9 983 866 €

**VALEUR ACTUELLE
(VALEUR VÉNALE
HORS DROITS)**
10 250 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	9 983 866 €		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	17 618 €	17 618 €	17 618 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		10 250 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			10 960 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			1 165 765 €
TOTAL GLOBAL	10 001 484 €	10 267 618 €	12 143 383 €
NOMBRE DE PARTS	22 080	22 080	22 080
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	452,97 €	465,02 €	549,97 €

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2019	ÉCART EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	VARIATION HORS DROITS 2019/2018	ESTIMATION HORS DROITS 2018 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2019/2018 PÉRIMÈTRE CONSTANT
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	7 475 266 €	7 960 000 €	6,48 %	8 510 000 €	9 970 000 €	-20,16 %	7 802 074 €	2,02 %
PROVINCE	2 508 600 €	2 290 000 €	-8,71 %	2 450 000 €	2 410 000 €	-4,98 %	2 410 000 €	-4,98 %
TOTAUX	9 983 866 €	10 250 000 €	2,67 %	10 960 000 €	12 380 000 €	-17,21 %	10 212 074 €	0,37 %

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2019 font ressortir une valorisation de 10 250 000 €, en diminution globale de 17 % par rapport à 2018, compte tenu des 6 logements vendus durant l'exercice.

À périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice), la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 0,40 %.

La progression est de 2,2 % pour les logements d'Île-de-France, les logements de province s'étant contractés de 5 %.

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 2019, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 2,7 % à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 9,8 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Les loyers facturés se sont contractés de 25 % (-106 K€) par rapport à l'exercice précédent, impactés par la liquidation du patrimoine en cours. Durant l'année 2019, 7 logements d'OPPORTUNITÉ HABITAT ont été libérés et aucun n'a été reloué. 15 logements (45 % de la superficie) sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 25 septembre 2010. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans courait jusqu'au 25 septembre 2019.

Les logements qui composent le patrimoine ont été mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, 7 logements (564 m²) ont été libérés durant l'année, et aucun n'a été reloué.

Au 31 décembre 2019, les 15 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Au 31 décembre 2019, le nombre d'appartements loués est de 19 sur 34, soit 56 % du nombre de logements, contre 65 % en début d'année.

Les 15 logements vacants que compte le patrimoine représentent 1 192 m², soit 45 % de la totalité des superficies restantes. Ils sont localisés sur les sites de Marseille (3 logements), Clamart (1), Carrières-sous-Poissy (6), et Le Perreux-sur-Marne (5).

Parmi ces logements vacants, 4 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice (2 sont sous promesse ou compromis et 2 font l'objet d'un prix négocié).

Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes est estimé à 214 K€ en rythme annuel.

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

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

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation financier s'établit à 46,67 %, en forte baisse par rapport à l'exercice précédent (66,01 %), toujours impacté pour l'essentiel par les logements mis en vente et laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2019, ce taux s'établit à 54,37 % (70,30 % en 2018).

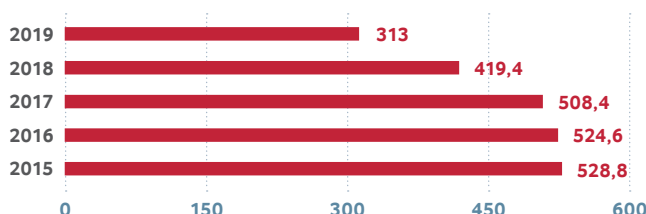
Pour la même raison, le taux d'occupation physique passe de 64,42 % à 55,15 % entre le début et la fin de l'exercice.

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2019 s'établissent à 312 975 € en contraction de 25 % par rapport à l'exercice précédent (-106 K€).

10

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 5 ANS (K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est satisfaisant à 94,93 %, en diminution toutefois par rapport à 2018 (98,76 %).

À ce sujet, il convient de noter que près de la moitié des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la revente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant global de 35 970 € (1,63 € par part), dont 13 132 € dans les parties privatives de 13 logements (soit 0,59 € par part) représentant 6 % des loyers facturés (travaux de peinture, remplacements ballons d'eau chaude, réparations volets...) et un coût moyen par logement de 1 010 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée

au 31 décembre 2018 pour 28 877 €, augmente au 31 décembre 2019 de 2 038 € en valeur nette (dotation complémentaire de 2 581 € et reprise sur provision de 542 €), pour être ajustée à 30 916 €. Cette somme recouvre les impayés de 21 locataires (présents et partis).

Une action spécifique pour recouvrer les redevances de charges aux locataires partis a été lancée au second semestre 2019 par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement, et sera poursuivie en 2020.

5 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 25 498 € (provisionnée à 100 % en créances douteuses). Elle est concentrée pour la moitié sur un locataire.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger opte pour chaque nouveau dossier de locataire, sauf cas

exceptionnels, au dispositif d'assurance "Garantie des Loyers Impayés". 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 2019, 11 baux en cours, représentant 27 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 5 732 €, soit 1,83 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Trois dossiers locataires ont été déclarés en 2019 pour un montant de 859 €.

Six dossiers locatifs, déclarés en 2018 et intégralement pris en charge par l'assureur, sont en cours pour un solde débiteur global de 48 661 €, sur lequel la SCPI a déjà perçu 41 920 €.

I LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 88 677 €, en diminution de 68 % par rapport à l'exercice précédent, affecté notamment par la contraction des loyers facturés consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Un revenu brut de 4,50 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2019, à comparer à un résultat de 4,02 € par part. Le report à nouveau (réserves), a été sollicité à hauteur de 0,48 € par part. En fin d'exercice, à 0,40 € par part, il représente un peu moins d'un mois de dernière distribution courante.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 88 677 €, en forte diminution de 68 % (-184 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent.

En effet, d'une part les loyers facturés ont régressé de 25 % par rapport à l'exercice précédent (-106 K€ en valeur absolue), impactés par les ventes de logements réalisées et par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente, et d'autre part l'exercice 2018 avait bénéficié de réductions de charges sur les exercices antérieurs à hauteur de 64 K€.

Les revenus financiers sont inexistants, 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.

Au total, le revenu distribué en 2019, s'élève à 4,50 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 4,02 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,48 € par part (11 % du montant distribué).

Au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 8 673 €, soit 0,4 € par part. Il représente une réserve de 0,8 mois de dernière distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2019, est de 0,75 %.

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

	2015	2016	2017	2018	2019
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	-	-	501,00 €	-	-
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ❶	12,90 €	12,50 €	12,00 €	12,00 €	4,50 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ❷	-	501,00 €	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ❸	-	0,02 %	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ❹	2,15 %	2,08 %	2,00 %	2,00 %	0,75 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	1,28 €	1,31 €	0,51 €	0,88 €	0,40 €

❶ Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers
 ❷ 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).

❸ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

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

I LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	22 080	22 080	22 080	22 080	22 080
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	13 248 000 €	13 248 000 €	13 248 000 €	13 248 000 €	13 248 000 €

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 1^{er} août 2007 - Capital initial : 760 000 € - Nominal de la part : 500,00 €

	2015	2016	2017	2018	2019
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €	11 040 000 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	22 080	22 080	22 080	22 080	22 080
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	287	288	290	290	290
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ^①	-	501,00 €	-	-	-

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

12

Le capital est réparti entre 290 associés, composés à hauteur de 93,1 % de personnes physiques et de 6,9 % de

personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 3,41 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés

fondateurs, est de 43 200 € (72 parts) au prix de souscription initial.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert en 2019 selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice 2019 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 Ciloger conseille aux intervenants de tenir compte des acomptes sur liquidation déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres.

Aucune transaction n'a été constatée lors des 4 confrontations trimestrielles de

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

Au 31 décembre 2019, 20 parts sont en attente de vente.

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

La rémunération de la Société de gestion-Liquidateur reçue au titre de l'exercice 2019 n'est constituée que de frais de dossier relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2015	2016	2017	2018	2019
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	0	25	0	0	0
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	-	0,11 %	-	-	-
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ^①	0	0	0	0	20
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, HT	124 €	268 €	92 €	0 €	327 €

^① Nombre de parts en attente de confrontation au 31 décembre

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

I LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2019	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2019	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2018
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES ②	9 983 866 €	10 250 000 €	11 972 725 €	12 380 000 €
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)	9 983 866 €	10 250 000 €	11 972 725 €	12 380 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	11 975 €	11 975 €	9 559 €	9 559 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	41 867 €	41 867 €	51 674 €	51 674 €
AUTRES CRÉANCES	392 232 €	392 232 €	430 942 €	430 942 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-30 916 €	-30 916 €	-28 877 €	-28 877 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	1 276 420 €	1 276 420 €	112 564 €	112 564 €
TOTAL III	1 691 579 €	1 691 579 €	575 862 €	575 862 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-22 586 €	-22 586 €	-32 355 €	-32 355 €
DETTES D'EXPLOITATION	-266 731 €	-266 731 €	-272 725 €	-272 725 €
DETTES DIVERSES	-1 384 644 €	-1 384 644 €	-244 901 €	-244 901 €
TOTAL IV	-1 673 961 €	-1 673 961 €	-549 982 €	-549 982 €
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)	10 001 484 €		11 998 606 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ③		10 267 618 €		12 405 881 €

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

② La valeur d'expertise de la situation ne tient pas compte des cessions intervenues depuis le 1^{er} janvier 2020

③ 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 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2018	AFFECTATION RÉSULTAT 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2019
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				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €		188 441 €	188 441 €
RÉSERVES				
RÉSERVES	0 €		0 €	0 €
REPORT À NOUVEAU	11 353 €	8 003 €	0 €	19 356 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	272 963 €	-272 963 €	88 677 €	88 677 €
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION ①	-264 960 €	264 960 €	-99 360 €	-99 360 €
ACOMPTE SUR LIQUIDATION ①	0 €		-2 174 880 €	-2 174 880 €
TOTAL GÉNÉRAL	11 998 606 €	0 €	-1 997 122 €	10 001 484 €

14

① Y compris l'acompte versé en janvier 2020



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
	31/12/2019	31/12/2018
COMPTE DE RÉSULTAT		
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	312 975 €	419 387 €
CHARGES FACTURÉES	42 699 €	47 487 €
PRODUITS ANNEXES	11 582 €	64 558 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	542 €	4 128 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	367 799 €	535 560 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-42 699 €	-47 487 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-35 970 €	-18 957 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-118 993 €	-108 487 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-2 581 €	-8 414 €
TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)	-200 243 €	-183 345 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	167 556 €	352 215 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	53 396 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)	53 396 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-96 756 €	-55 429 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-29 899 €	-24 581 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-5 625 €	-5 000 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-132 280 €	-85 010 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-78 884 €	-85 010 €
PRODUITS FINANCIERS		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	6 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)	6 €	0 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS	0 €	0 €
TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)	0 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	6 €	0 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	5 758 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)	0 €	5 758 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0 €	5 758 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	88 677 €	272 963 €

I L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

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

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

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

INFORMATIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

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 5 070,71 € sur l'exercice.

Événements post-clôture : des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2019

RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	11 972 725 €	0 €	1 988 859 €	9 983 866 €
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	11 972 725 €	0 €	1 988 859 €	9 983 866 €



ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	9 559 €			11 975 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	9 559 €	2 530 €	114 €	11 975 €
TOTAL	9 559 €	2 530 €	114 €	11 975 €

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

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

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

ADRESSE	LOCALI- SATION ET ZONAGE "BORLOO" ①	TYPE ②	SUR- FACES EN M ²	NOMBRE DE LOGE- MENTS	DATE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRA- VAUX	PRIX DE REVIENT 2019	PRIX DE REVIENT 2018
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	AP	718	11	29/07/2008	2 508 600 €		2 508 600 €	2 508 600 €
CARRIÈRES-SOUS-POISSY (78) 504, avenue de l'Hautil	IDF - A	AP M	454 299	6 3	02/07/2009	2 437 747 €		2 437 747 €	2 777 850 €
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	AP	345	4	21/07/2009	1 177 196 €	117 754 €	1 294 950 €	2 080 000 €
LE PRÉ SAINT-GERVAIS (93) 24, rue de Stalingrad	IDF - A	AP	65	1	24/07/2009	259 949 €		259 949 €	797 160 €
LEPERREUX-SUR-MARNE (94) 2/4, rue du Canotage 2, rue des Bateliers	IDF - A	AP	777	9	15/12/2009	3 482 619 €		3 482 619 €	3 809 115 €
TOTAL			2 657	34		9 866 112 €	52 230 €	9 983 866 €	11 972 725 €

① IDF : Île-de-France hors Paris / PR : Province / A - B1 : Zones Borloo

② Ap : Appartements / M : Maisons



CRÉANCES ET DETTES - CLOTURE AU 31 DÉCEMBRE 2019

CRÉANCES	31/12/2019	31/12/2018	DETTES	31/12/2019	31/12/2018
CRÉANCES LOCATAIRES	41 867 €	51 674 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	22 586 €	32 355 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	41 867 €	51 674 €	DETTES FINANCIÈRES	22 586 €	32 355 €
CRÉANCES FISCALES	27 599 €	10 184 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	7 288 €	11 436 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	364 632 €	413 254 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	0 €	7 504 €	FOURNISSEURS	259 443 €	261 289 €
AUTRES CRÉANCES	392 232 €	430 942 €	DETTES FISCALES	0 €	0 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-30 916 €	-28 877 €	DETTES D'EXPLOITATION	266 731 €	272 725 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-30 916 €	-28 877 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	152 741 €	175 946 €
TOTAL GÉNÉRAL	403 183 €	453 739 €	ASSOCIÉS	1 231 902 €	68 955 €
			DETTES DIVERSES	1 384 644 €	244 901 €
			TOTAL GÉNÉRAL	1 673 961 €	549 982 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

18

PROVISIONS	AU 31/12/2018	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES LIÉS AU PASSAGE DE PGR EN PGE	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2019
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS							
GROS ENTRETIENS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	28 877 €	0 €	2 581 €	542 €	0 €	0 €	30 916 €
TOTAL	28 877 €	0 €	2 581 €	542 €	0 €	0 €	30 916 €



VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	51 349 €	54 450 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	2 742 €	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	22 102 €	19 848 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	35 970 €	18 957 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	42 801 €	33 783 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	-	407 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	2 581 €	8 414 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	157 544 €	135 858 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	6 992 €	9 040 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	35 182 €	36 885 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	525 €	1 562 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	42 699 €	47 487 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	12 354 €	12 024 €
HONORAIRES NOTAIRES	2 481 €	898 €
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	124 €	128 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	14 940 €	11 531 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALES	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	29 899 €	24 581 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	5 625 €	5 000 €
CHARGES DIVERSES	0 €	0 €
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	5 625 €	5 000 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	43 360 €	55 429 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	53 396 €	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	96 756 €	55 429 €



ENGAGEMENTS HORS BILAN 2019

	31/12/2019	31/12/2018
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ACTIFS SOUS PROMESSE	1 018 564 €	0 €
SOMMES À VERSER SUR VEFA		
ENGAGEMENTS REÇUS		
LIGNE DE CRÉDIT NON TIRÉE	0 €	0 €
FACILITÉ DE CAISSE	0 €	0 €
SWAP		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	256 900 €	256 900 €



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	23,96 €	99,94 %	23,76 €	99,99 %	23,40 €	100,00 %	21,92 €	98,82 %	14,70 €	85,86 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,01 €	0,06 %	0,00 €	0,01 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
PRODUITS DIVERS	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,26 €	1,18 %	2,42 €	14,13 %
TOTAL	23,97 €	100,00 %	23,76 €	100,00 %	23,40 €	100,00 %	22,18 €	100,00 %	17,12 €	100,00 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	3,26 €	13,58 %	3,24 €	13,63 %	3,07 €	13,11 %	2,51 €	11,32 %	4,38 €	25,60 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	0,94 €	3,92 %	0,92 €	3,88 %	1,09 €	4,67 %	1,34 €	6,05 %	1,61 €	9,41 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	3,65 €	15,24 %	1,78 €	7,47 %	2,28 €	9,74 %	0,86 €	3,87 %	1,63 €	9,51 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	4,14 €	17,27 %	5,17 €	21,77 %	5,11 €	21,84 %	4,91 €	22,15 %	5,39 €	31,48 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	11,99 €	50,01 %	11,11 €	46,75 %	11,55 €	49,36 %	9,62 €	43,39 %	13,01 €	76,00 %
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	0,00 €	0,02 %	0,12 €	0,51 %	0,64 €	2,74 %	0,19 €	0,88 %	0,09 €	0,54 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,00 €	0,02 %	0,12 €	0,51 %	0,64 €	2,74 %	0,19 €	0,88 %	0,09 €	0,54 %
TOTAL DES CHARGES	11,99 €	50,02 %	11,23 €	47,26 %	12,19 €	52,10 %	9,82 €	44,27 %	13,10 €	76,54 %
RÉSULTAT COURANT	11,98 €	49,98 %	12,53 €	52,74 %	11,21 €	47,90 %	12,36 €	55,74 %	4,01 €	23,44 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	-0,92 €	-3,83 %	0,03 €	0,13 %	-0,79 €	-3,38 %	0,36 €	1,64 %	-0,48 €	-2,78 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	12,90 €	53,81 %	12,50 €	52,61 %	12,00 €	51,28 %	12,00 €	54,11 %	4,50 €	26,29 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	12,90 €	53,81 %	12,50 €	52,61 %	12,00 €	51,28 %	12,00 €	54,11 %	4,50 €	26,29 %

21

NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA “DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM”

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

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

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

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

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 Ciloger, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger 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 Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW Ciloger. 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 et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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 Ciloger.

22

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2019. Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et octobre 2019, mars 2020) afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés. La dernière réunion, en date du 24 mars 2020, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale. Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI. La Société de gestion - Liquidateur nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE NOTRE SCPI SONT :

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
VALEUR VÉNALE (EXPERTISE) PAR PART	464,22 €	560,69 €
VALEUR DE RÉALISATION PAR PART	465,02 €	561,86 €
RÉSULTAT PAR PART	4,02 €	12,36 €
DISTRIBUTION PAR PART	4,50 €	12,00 €
REPORT À NOUVEAU PAR PART	0,40 €	0,88 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU 31/12	46,67 %	66,01 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN	54,37 %	70,30 %
MONTANT DES CONTENTIEUX	25 498 €	28 877 €
MONTANT DES TRAVAUX	35 970 €	18 957 €
TAUX DE ROTATION DES LOCATAIRES	18 %	28 %
MONTANT DES VENTES ACTÉES	2 230 696 €	0 €

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 liquidation de son patrimoine depuis le 4^e trimestre 2018. En 2019, les premières ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans ont été réalisées.

Les négociations ont uniquement porté sur des logements vacants. Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation à venir, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans).

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. La Société de gestion a en effet poursuivi, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libèrent et qui ont été loués au moins 8 ans depuis l'origine.

Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1^{re} location pour pouvoir les vendre.

Fin 2019, 15 logements sur 34 sont ainsi "gelés" en attente de pouvoir être vendus.

Au total, 6 logements ont été vendus en 2019, pour un montant de 2 230 696 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 241 837 €, soit +12,2 % par rapport au prix de revient. Il convient toutefois de souligner que pour le moment, l'échantillon est trop réduit pour pouvoir en tirer des projections sur l'ensemble du patrimoine.

Au global, les prix de vente sont supérieurs de 3 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2018. 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 et à déduire de cette plus-value, qui s'est élevée à 53 396 € pour l'ensemble de ces ventes. Cette rémunération compense 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 réduira d'année en année au fur et à mesure des ventes (43 360 € en 2019 contre 55 429 € en 2018 et 67 722 € en 2017).

Le délai de conservation des parts ayant expiré le 25 septembre 2019, nous avons reçu fin octobre 2019 et en janvier 2020 les deux premiers acomptes sur liquidation d'un montant respectif de 65 € et 33,50 € par part, soit un total de 98,50 € au titre

de l'exercice 2019. Ces acomptes représentent le résultat des 6 ventes évoquées précédemment. Nous recevons dorénavant 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 31 décembre 2019, 15 logements sont vacants, prêts à être cédés. Parmi ceux-ci, 3 font l'objet de promesses de vente et 1 est négocié (en attente de promesse), qui laissent augurer un prix de cession supérieur de 19 % au prix de revient comptable.

En fin d'année 2019, l'expertise du patrimoine (31 appartements et 3 maisons) est de 10,25 M€, supérieure de 2,7 % au prix de revient comptable.

À l'heure actuelle, les estimations de vente ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2019 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 564 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 564 € 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.

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.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Durant l'exercice, 7 appartements se sont libérés et aucun n'a été reloué. Au 31 décembre, 15 logements sont laissés volontairement vacants en prévision de leur vente future.

Le niveau des loyers facturés a donc continué de se réduire fortement, à 313 K€ contre 419 K€ en 2018 (-25 %) 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, s'établit à 88 677 €, en baisse de 25 %. À noter que l'année 2018 avait bénéficié de redevances de charges positives sur les années antérieures pour 64 K€, ce qui a augmenté l'impact de la diminution des loyers.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 4,50 € par part, soit 38 % du dividende 2018.

À ce sujet, il convient de remarquer que compte tenu de la taille modeste de notre SCPI, une dizaine de millions d'euros, l'impact des variations des postes de recettes ou de dépenses, même faibles en montant, se trouve amplifié. Ainsi, une variation de 22 000 € du résultat a un impact de 1 € sur le revenu distribuable d'une part.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira encore à une forte diminution des dividendes. Cette diminution sera compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

Le recours à un système d'assurance de "loyers impayés" a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 11 dossiers locataires représentant 27 % du potentiel locatif de notre SCPI.

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 30 916 €, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

Il convient enfin de rappeler que pour 2019, la déduction au titre de l'amortissement de la souscription (dispositif "Borloo") est terminée pour tous les associés.

MARCHÉ SECONDAIRE

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

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 d'attendre la fin de la liquidation.

COMMISSAIRE AUX COMPTES ET EXPERT IMMOBILIER

Les mandats des Commissaires aux comptes (titulaire et suppléant) et de l'expert immobilier, arrivent à échéance lors de la présente Assemblée générale. Il vous est proposé de les renouveler pour une période réglementaire de 6 ans pour les Commissaires aux comptes et 5 ans pour l'expert immobilier.

Enfin, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19. Cet événement majeur, survenu après la clôture de l'exercice 2019, n'a pas eu d'incidence sur les comptes 2019.

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender.

Il est cependant très probable que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer en 2020 une baisse sensible des revenus d'une partie de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer. Ainsi, la Société de gestion-Liquidateur pourrait être conduite à distribuer des revenus moins importants que prévu.

Un ralentissement des transactions sur le marché résidentiel ancien est également à envisager. Il pourrait entraîner un ralentissement de la vente de notre patrimoine, et avoir également un effet sur les grilles de prix de vente, et donc in fine sur les acomptes sur liquidation que nous recevons.

Il ne faut toutefois pas oublier, qu'à l'instar de l'immobilier "physique", l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber des périodes de turbulences et de fortes variations.

Compte tenu des mesures de restrictions de déplacement et de réunions qui

pourraient être prises par les autorités publiques pour lutter contre la pandémie de COVID-19, inconnues à la date de rédaction du présent rapport, il est possible que notre Assemblée générale se tienne à huis clos (c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister).

Nous vous recommandons d'être particulièrement attentif aux modalités de tenue de l'Assemblée générale explicitées dans votre convocation.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, de préférence 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.

Le Conseil de surveillance lors de sa dernière réunion a pris connaissance du rapport de la Société de gestion et des résolutions présentées.

Après en avoir débattu, le Conseil vous recommande de voter favorablement à toutes les résolutions.

Pour le Conseil de surveillance

Patrick KONTZ
Président du Conseil de surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

Aux Associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier OPPORTUNITÉ HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 24 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date

d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment 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 telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

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 de la Société de gestion arrêté le 24 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la Société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 ;

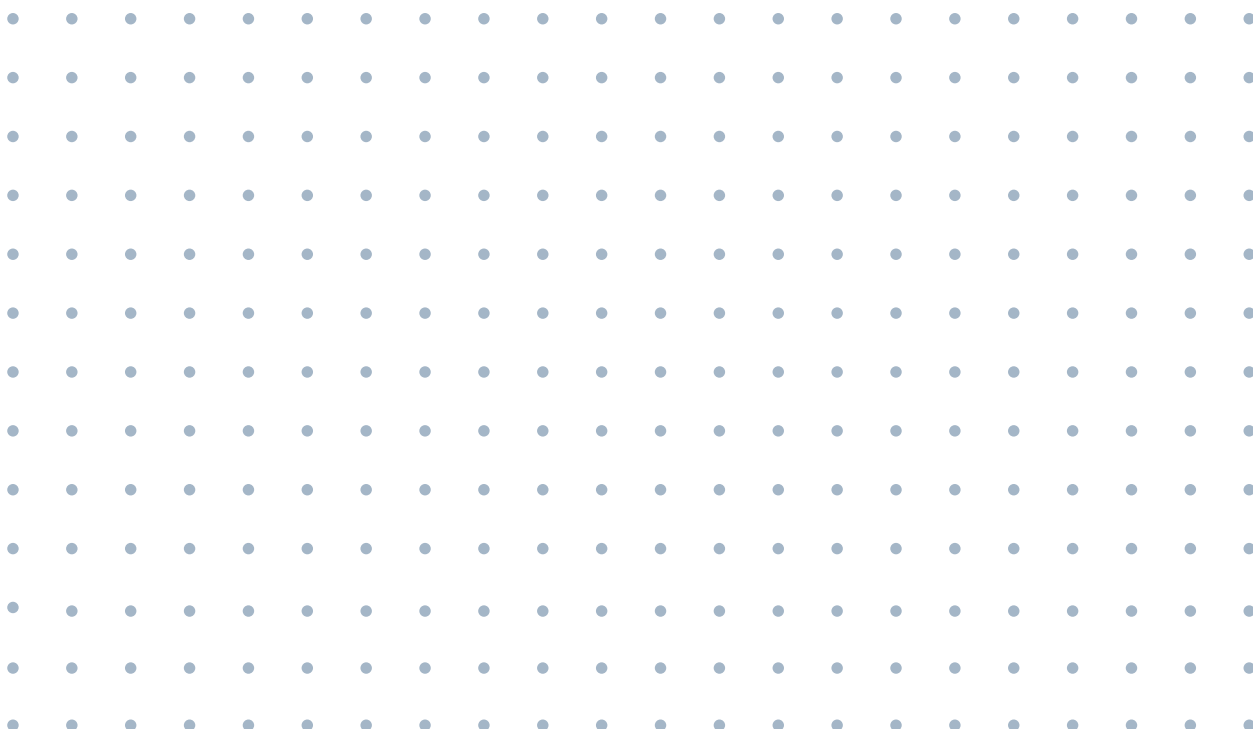
● il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier 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 22 juin 2020
Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde HAUSWIRTH



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Aux associés,

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la Société de gestion les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, forfaitaire de 8 % hors taxes du prix de souscription, aux fins d'assurer 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 2019.

- Une commission de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la Société et de la gestion de son patrimoine.

Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 43 360 €.

- 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 2018 à 92,56 € hors taxes, soit 111,07 € 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 2019.

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

Au titre de 2019, cette commission s'élève à 53 396 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 22 juin 2020
Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde HAUSWIRTH



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUILLET 2020

I ORDRE DU JOUR

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 2019
2. Quitus à donner au Liquidateur
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. Affectation du résultat
8. Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes
9. Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant
10. Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation
11. Pouvoirs en vue des formalités légales

I LES RÉOLUTIONS

I PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2019.

I DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

I TROISIÈME RÉOLUTION

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.

I QUATRIÈME RÉOLUTION

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 10 001 484 €, soit 452,97 € pour une part.

I CINQUIÈME RÉOLUTION

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 10 267 618 €, soit 465,02 € pour une part.

I SIXIÈME RÉOLUTION

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 12 143 383 €, soit 549,97 € pour une part.

I SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 88 677,37 € qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 19 355,91 €, forme un revenu distribuable de 108 033,28 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

À la distribution d'un dividende, une somme de 99 360,00 €,

Au report à nouveau, une somme de 8 673,28 €.

I HUITIÈME RÉOLUTION

Prenant connaissance de l'arrivée à échéance du mandat du Commissaire aux comptes titulaire, l'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS, 63 rue de Villiers, Neuilly-sur-Seine, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Le Commissaire aux comptes est nommé pour une période de 6 exercices sociaux venant à expiration lors de l'Assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

I NEUVIÈME RÉOLUTION

Prenant connaissance de l'arrivée à échéance du mandat du Commissaire aux comptes suppléant, l'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler Monsieur Patrice MOROT, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant. Le Commissaire aux comptes suppléant est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'Assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

I DIXIÈME RÉOLUTION

Prenant acte de l'arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation, l'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France en qualité d'expert externe en évaluation chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'expert externe en évaluation est nommé pour une durée de 5 années. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée générale qui statuera en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

I ONZIÈME RÉOLUTION

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.

OPPORTUNITÉ HABITAT
Société Civile de Placement Immobilier
en cours de liquidation
au capital de 11 040 000 €
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 juillet 2007



Société de gestion de portefeuille
Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE
dite "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
service-clients@eu.aew.com
Tél. : 01 78 40 33 03

www.aewciloger.com

Signatory of:

