

**BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION N°5**1<sup>er</sup> semestre 2024PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2024**ÉDITORIAL**

Chers associé(e)s,

Ce cinquième bulletin d'information sur la SCPI DÉFICITIMMO vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.

Avec environ 625 millions d'euros investis au premier trimestre 2024, le marché résidentiel en France se distingue par sa résilience et la stabilisation de ses volumes (+6 % par rapport au T1 2023). Après une année 2023 marquée par un fort dynamisme sur le marché du résidentiel géré, représentant plus d'un tiers des 3,2 milliards d'euros, l'investissement en résidentiel classique gagne en fluidité, totalisant plus de 400 millions d'euros sur les trois premiers mois de 2024, soit 65 % des volumes. Les bailleurs sociaux et autres acteurs publics sont également restés très actifs en ce début d'année, tant sur le segment du résidentiel classique que sur celui du résidentiel intermédiaire, avec 58 millions d'euros investis au T1 2024, en hausse de 29 % par rapport au T1 2023. Cependant, la baisse continue des prix dans l'ancien et un ajustement des taux directeurs et des taux longs potentiellement moins favorable qu'anticipé introduisent une incertitude quant au calendrier de reprise du marché. Cette augmentation de l'activité par rapport au premier trimestre 2023 s'explique par une demande toujours soutenue d'actifs résidentiels existants et le report de certaines cessions initialement prévues en 2023 au premier trimestre 2024.

La collecte de la SCPI Déficitimmo a été clôturée en date du 8 décembre 2023. Il n'y a pas eu de nouvelles acquisitions durant le premier semestre 2024.

**La société de gestion****CARACTÉRISTIQUES****Forme juridique :**

SCPI à capital fixe

**Adresse :** 29-31 rue de Courcelles  
75008 Paris**Date d'immatriculation :**

13 décembre 2021

**N° RCS PARIS :** 908 123 763**Capital social initial :** 972 400 €**Capital max statutaire :** 20 000 640 €**Date d'ouverture au public :**

22/03/2023

**Visa AMF n° :** 23-02**Date d'expiration :**

31 décembre 2036

**Durée de vie :** 15 ans**Société de Gestion :**

ANOZYS REIM

**Agrément AMF :** GP 20 000028**CHIFFRES CLÉS****1 675 520 €**  
Capital social**95**  
Associés**880 €**  
Valeur nominale  
d'une part**1 904**  
Parts

## TRAVAUX DE RÉNOVATION DU PATRIMOINE

### Chambéry – 20 place Saint-Léger

Les travaux du chantier situé au 20 place Saint Léger à Chambéry ont commencé en mars 2022. Pour mémoire, la date de livraison contractuelle est fixée à mars 2024 ; soit 24 mois après la date de commencement du chantier conformément au marché travaux du 26 décembre 2019 conclus entre l'ASL et le contractant général (« CRR »).

L'ASL a relevé une inadéquation entre les sommes réglées et les travaux réalisés à date. Le Président de l'ASL a ainsi décidé de suspendre les paiements dans l'attente des justificatifs devant être produits par la CRR. Dans le même temps, des soustraitants présumés de la CRR ont informé le cabinet de maîtrise d'oeuvre juridique du non-paiement de leur factures par la CRR. L'ASL, n'ayant pas été sollicitée pour les agréments de ces sous-traitants, a notifié la CRR pour l'enjoindre de régulariser administrativement et financièrement la situation de ses sous-traitants.

En conséquence, l'ASL a mandaté un expert de la construction. Ce dernier a effectué une visite du chantier le 12 mars dernier

accompagné par le maître d'oeuvre et certains membres de l'ASL. Le rapport de l'expert relève un avancement entre 30 et 35% alors bien même que plus de 80% des sommes dues à la CRR ont été payées. Le 25 avril dernier, un rapport du Coordonnateur Sécurité et de Protection de la Santé (CSPS) informait l'ASL que le chantier était abandonné par la CRR. L'ASL l'a enjointe à reprendre les travaux, ce qu'elle a refusé arguant du blocage de ses situations financières.

### Nancy – 13 rue Jeanne d'Arc

Le chantier situé au 13 rue Jeanne d'Arc à Nancy accuse du retard. Par courrier en date du 23 avril 2024 adressé à l'ASL, le contractant général indique une date de livraison prévisionnelle pour le quatrième trimestre 2024. Ce retard est dû à une pénurie de matériaux et à un manque de main-d'oeuvre qualifiée. Une assemblée générale de l'ASL est prévue au mois de septembre afin de faire un point sur l'avancement du chantier.

### Niort – 87 rue de la Blauderie

Le chantier de Niort n'a pas encore démarré, l'ouverture est prévue au mois de septembre 2024.

Adresse	Avancement des travaux au 31/12/2023	Date de livraison prévisionnelle
22 rue Française BÉZIERS 34500	Livré	-
20 place Saint-Léger CHAMBÉRY 73000	Non livré	S1 2025
13 rue Jeanne d'Arc NANCY 54000	Non livré	T4 2024
87 rue de la Blauderie NIORT 79000	Non livré	2026

PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023



5 lots  
d'habitation



1 local  
commercial

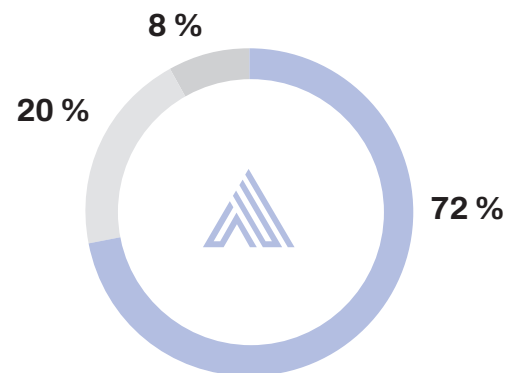


1 garage



330,72 m<sup>2</sup>

RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR  
TYPOLOGIE D'ACTIFS (M<sup>2</sup>)



- surface résidentielle
- surface commerciale
- surface de Garage/Box

## DISTRIBUTION

La SCPI DÉFICITIMMO a commencé à percevoir des loyers à partir du mois de décembre 2021.

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



Le taux d'occupation financier également appelé TOF se détermine par la division du montant des loyers et des indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le taux d'occupation physique est indexé sur les caractéristiques du patrimoine immobilier de la SCPI. Il représente le pourcentage de surface louée pour l'ensemble du patrimoine foncier au 30 juin 2023. Ce taux est calculé par la division de la mesure de la surface de l'ensemble des locaux loués par la superficie globale des immeubles détenus par la SCPI.

Les taux d'occupation présentés indiquent le taux de remplissage des biens livrés et mis en location de la SCPI au 31 décembre 2022 selon les modalités de calcul des données financières de l'ASPIM, applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Le TOF et TOP exprimés ici portent sur les lots d'habitation et de commerces livrés de votre SCPI. Ils intègrent les lots situés à Béziers (34). Le patrimoine de la SCPI DÉFICITIMMO est en cours de constitution et 5 lots sont en cours de rénovation.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Au 30 juin 2024, sur les 7 actifs détenus par la SCPI, 2 sont loués et 5 en cours de rénovation.



## TABLEAU RÉCAPITULATIF DU PATRIMOINE

Adresse	Lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix acquisition foncier hors droit	Prix travaux TTC <sup>(1)</sup>	Valeurs Vénale hors droits
Chambéry (73) 20, Place Saint-Léger	T2 Duplex	49,29 m <sup>2</sup>	84 189 €	170 811 €	740 000 €
	T3 Duplex Cave	86,74 m <sup>2</sup>	135 773 €	319 927 €	
Nancy (54) 7, rue Jeanne d'Arc	T2	37,65 m <sup>2</sup>	75 027 €	114 000 €	180 000 €
Béziers (34) 22 rue Française	Local commercial Réserve	66,66 m <sup>2(2)</sup>	100 000 €	147 300 €	240 000 €
	Garage	25,00 m <sup>2</sup>	10 000 €	-	
Niort (79) 87 rue de la Blauderie	T2 parking	39,00 m <sup>2</sup>	31 890 €	166 110 €	206 500 €
	T1 parking	28,38 m <sup>2</sup>	25 777 €	115 723 €	156 000 €
Global	5 logements 1 local commercial 1 garage 2 places de parking	330,72 m <sup>2</sup>	442 656 €	1 033 871 €	1 522 000 €

(1) Les prix travaux sont fixes et forfaitaires, le montant est exprimé toutes taxes comprises (TTC)

(2) La surface du local commercial et de la réserve a été pondérée.

## PRÉSENTATION DES ACQUISITIONS



### Niort 87 rue de la Blauderie

Acquisition d'un T2 et d'un T1 au sein du projet « les Hauts de la Blauderie ». Le projet porte sur la réhabilitation d'une ancienne caserne situé à 10min du centre-ville de Niort avec la création de 180 logements à l'horizon 2025.



## MARCHÉ DES PARTS

La cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société. Pour rappel, Le marché secondaire n'est pas accessible pour une SCPI à capital fixe ouverte. La liquidité du

placement est, comme nous le rappelons très limitée voire quasi inexistant. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente de parts sont réduites, sauf à des prix très décotés.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

**DROIT D'ENREGISTREMENT** : Les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur).

**GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS** : Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, la société de gestion de portefeuille ANOZYS REIM recense les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, la société de gestion de portefeuille ANOZYS REIM se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

**MODALITÉS DE CESSION** : La cession de parts de la SCPI est libre.

**Plus-values** : Les plus-values potentielles seront en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. La rentabilité d'une SCPI Fiscale Déficit Foncier ne peut donc être apprécié qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription.

**POLITIQUE DE L'INVESTISSEMENT** : La politique de l'investissement de la SCPI DÉFICITIMMO est fondée sur l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles et/ou parties d'immeubles anciens de caractère à usage d'habitation, mixte et commercial, situés en zone urbaine, acquis en vue de leur restauration afin d'améliorer significativement leurs conditions de mise en location et leur valorisation.

En l'absence de revalorisation des immeubles à terme, le prix de revente incluant le montant des travaux, pourrait être nettement supérieur au prix d'acquisition, et ainsi générer un impôt sur les plus-values fiscales. Même en cas de perte sur la revente de l'immeuble à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

**RAPPEL ENGAGEMENT DE DÉTENTION DE PARTS** : Il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans suivant l'année de souscription sauf à perdre le bénéfice de l'imputation des déficits fonciers sur votre revenu global : sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit 15 ans. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 16 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente de son patrimoine (1 an).

**RAPPEL DES CONDITIONS DE CESSION DE PARTS** : Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre visé par l'article L.214-93 du Code monétaire et financier qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de gestion garantit la bonne exécution de ces transactions. Les parts sont cessibles par confrontation des ordres d'achat et de vente ou par cession de gré à gré.

**REGISTRE DES TRANSFERTS** : Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

**RÉPARTITION DES REVENUS** : En cas de cession, le concessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date de l'inscription de la cession sur le registre de la société mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant. Il est rappelé que la société ne garantit pas la revente des parts.

Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.

## SCPI DÉFICITIMMO

Société Civile de Placement immobilier à capital fixe,

autorisée à faire offre au public

RCS PARIS : 908 123 763

Siège Social : 29-31 rue de Courcelles 75008 Paris - 01 80 82 50 00

Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

 ANOZYS REIM

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AGRÉÉE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (AMF) SOUS LE NUMÉRO GP 20 000028 - SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 650.000 EUROS. IMMATRICULÉE SOUS LE NUMÉRO 881 551 105 R.C.S. NANTERRE - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 28881551105.

Plus d'informations sur

[www.anozys.com](http://www.anozys.com)