

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION N°4

2^{ème} semestre 2023

PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1^{ER} SEMESTRE 2024

ÉDITORIAL

Chers associé(e)s,

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

Les ventes de logements anciens ont connu une baisse continue depuis mai 2022, en réponse à l'augmentation des taux directeurs, et sont tombées sous le seuil des 900 000 unités. En 2023, elles se sont établies à 869 000, un niveau qui rappelle celui de l'année 2017. Le marché des logements neufs, quant à lui, traverse une crise profonde. Au quatrième trimestre 2023, les mises en chantier, les réservations et les mises en vente ont de nouveau diminué, bien que l'encours ait connu une légère baisse ce trimestre.

Les prix des appartements anciens ont continué de chuter depuis le début de l'année, avec une baisse marquée de 4,1 % au quatrième trimestre 2023 selon l'indice INSEE pour la France métropolitaine. Le prix moyen des appartements neufs a, en revanche, légèrement augmenté en fin d'année (+0,3 %) après une baisse au trimestre précédent, pour atteindre 4 779 €/m². Cependant, sur l'ensemble de l'année, il affiche un léger recul.

En parallèle, le marché de l'investissement en immobilier résidentiel a connu une nette diminution, avec un recul de 52 % d'une année sur l'autre, atteignant seulement 2,8 milliards d'euros investis en 2023. L'immobilier résidentiel classique a été le plus touché, avec une baisse de 62 %, atteignant 1,7 milliard d'euros, en raison de l'absence de grands portefeuilles. À l'inverse, les actifs gérés ont vu un investissement de 1,1 milliard d'euros, affichant une baisse plus modérée de 16 % sur un an et représentant 37 % des engagements totaux.

Enfin, les taux de rendement prime ont légèrement augmenté à la fin de 2023. Toutefois, une stabilisation de ces taux semble commencer à se dessiner, en lien avec la fin de la hausse des taux directeurs.

Dans le cadre de son programme d'investissement, votre SCPI DÉFICITIMMO a fait l'acquisition au 2^{ème} semestre 2023 de deux nouveaux logements situés à Niort (79). Un descriptif détaillé de ces acquisitions vous est présenté dans la section FOCUS ACQUISITION du présent bulletin.

La SCPI DÉFICITIMMO a commencé à percevoir des loyers à partir du mois de décembre 2021, ainsi au 31 décembre 2023 le taux d'occupation financier (TOF) était de 100% et le taux d'occupation physique (TOP) était de 100%.

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

PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023



5 lots
d'habitation



1 local
commercial

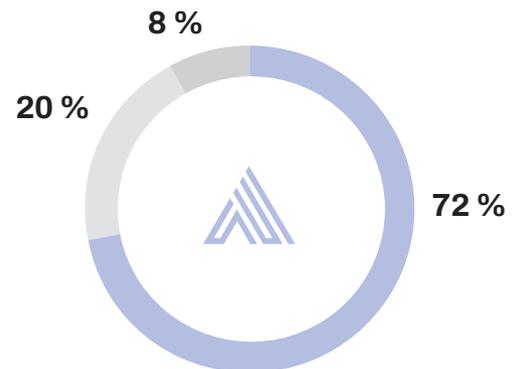


1 garage



330,72 m²

RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR
TYPOLOGIE D'ACTIFS (M²)



- 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

TOF⁽¹⁾ ASPIM
100%

TOP⁽²⁾
100%

- Locaux occupés : 100%
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,0%
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0%
- Locaux vacants de travaux de restructuration : 0%
- Locaux vacants en recherche de locataires : 0%

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^{er} 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 31 décembre 2023, 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 ²)	Prix acquisition foncier hors droit	Prix travaux TTC ⁽¹⁾	Valeurs Vénale hors droits
Chambéry (73) 20, Place Saint-Léger	T2 Duplex	49,29 m ²	84 189 €	170 811 €	740 000 €
	T3 Duplex Cave	86,74 m ²	135 773 €	319 927 €	
Nancy (54) 7, rue Jeanne d'Arc	T2	37,65 m ²	75 027 €	114 000 €	180 000 €
Béziers (34) 22 rue Française	Local commercial Réserve	66,66 m ²⁽²⁾	100 000 €	147 300 €	240 000 €
	Garage	25,00 m ²	10 000 €	-	
Niort (79) 87 rue de la Blauderie	T2 parking	39,00 m ²	31 890 €	166 110 €	206 500 €
	T1 parking	28,38 m ²	25 777 €	115 723 €	156 000 €
Global	5 logements 1 local commercial 1 garage 2 places de parking	330,72 m ²	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. IMMATICULÉE SOUS LE NUMÉRO 881 551 105 R.C.S. NANTERRE - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 28881551105.

Plus d'informations sur
www.anozys.com