

RAPPORT ANNUEL

2023

SCPI
Déficitimmo



SOM- MAIRE

02	Déficitimmo et ses Acteurs
03	Organe de direction et de contrôle
04	La SCPI au 31/12/2023
05	Analyse du Marché Immobilier en 2023
07	Rapport de la Société de Gestion
07	Régime fiscal de la SCPI
08	Capital au 31/12/2023
08	Patrimoine de la SCPI
09	Activité locative
11	Résultats financiers
14	Expertises et valeurs représentatives de la SCPI Informations relatives
15	aux rémunérations
16	Procédure de contrôle interne
16	Principes d'organisation
19	Rapport du conseil de surveillance
22	Rapport du commissaire aux comptes
38	Comptes annuels de la SCPI
38	État du patrimoine
40	Analyse de la variation des capitaux propres
41	Compte de résultat
43	Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2023
52	Informations relatives au compte de résultat
54	Détail des immobilisations au 31 décembre 2023
56	Ordre du jour et projets de résolutions
70	Glossaire

DÉFICITIMMO ET SES ACTEURS

Organe de direction et de contrôle



Société par actions simplifiée au capital
de 650 000 euros

Siège social

29 – 31 rue de Courcelles, 75008 Paris

RCS Nanterre : 881 551 105

Agrément délivré par l'AMF en tant que société
de gestion de portefeuille habilitée à gérer
des fonds d'investissement alternatifs (« FIA »)
de type SCPI n°GP-20 000028
du 08 septembre 2020.

Conseil d'administration

Monsieur Ara ADJENNAN, Président.

Direction Générale

Monsieur Ara ADJENNAN, Président.
Monsieur Nicolas DUYCK, Directeur général
adjoint

Expert externe en évaluation

Cabinet Malaquin
22, avenue de Breteuil, 75007 Paris

Informations

ANOZYS REIM
Tél. 01 80 82 50 00
www.anozys.com
Contact : backoffice@anozys.com

Dépositaire de la SCPI

Société Générale
29 Bd Haussmann – 75009 Paris

Commissaires aux comptes de la SCPI

PricewaterhouseCoopers Audit, SA
63 rue de Villiers, 92230 Neuilly sur Seine

Conseil de surveillance de la SCPI

Président
Monsieur Jean-Claude VELLA

Autres membres du conseil

Monsieur Laurent ALLINGRY
Madame Karine CRUVEILLER
Monsieur Jean-Hugues DIDIER
Monsieur Renaud GABAUDE
Monsieur Pierre GARIN
Monsieur Hervé HIARD
Madame Geneviève LAPEYRE
Monsieur Raphael OZIEL
Monsieur Aurélien ROL

La SCPI au 31/12/2023

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 maximum statutaire : 20 000 640 €
Date d'expiration : 31 décembre 2036
Date d'ouverture au public : 22 mars 2023
Visa AMF n° : 23-02
Durée de vie : 15 ans
Société de Gestion : ANOZYS REIM
Agrément AMF : GP-20 000028

VALEUR VÉNALE PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale Hors Droits en €
Île-de-France	-	-
Paris	-	-
Province	100%	1 522 500 €
Étranger	-	-
Total	100%	1 522 500 €

Immobilisations corporelles

Affectation principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale Hors Droits en €
Habitation	84%	1 282 500 €
Bureaux	-	-
Commerces	16%	240 000 €
Entrepôts	-	-
Total	100%	1 522 500 €

CHIFFRES CLÉS

Capital social **Associés**
1 675 520 € **95**

**Durée recommandée
de détention de parts**
16 ANS

**Valeur nominale
d'une part**
880,00 €

**Valeur de réalisation d'une part
au 31/12/2023**
820,88 €

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2023

BILAN MARCHÉ

L'année 2023 a débuté lentement après une forte hausse des prix de l'énergie en 2022. L'inflation est restée élevée, notamment dans le secteur alimentaire. La croissance économique a été modeste, estimée à +0,1% pour le premier trimestre et +0,2% pour le deuxième trimestre, avec une prévision de croissance annuelle réduite à environ +1%. La consommation des ménages, affectée par l'inflation, n'a pas rebondi. Le gouvernement a dû faire face aux grèves contre la réforme des retraites et à une dette publique élevée, atteignant 2 950 milliards d'euros (111,6% du PIB). Les défis de réduction des dépenses publiques tout en favorisant la création de richesses sont accrus par les mesures de transition environnementale. Le marché du travail a montré de la résilience avec un taux de chômage stable à 7,2%, mais une possible hausse est attendue en raison de la diminution de l'activité et de l'augmentation des défaillances d'entreprises. L'attentisme des investisseurs, lié au resserrement monétaire et aux préoccupations bancaires, a nui au marché de l'investissement. Le volume des transactions immobilières a continué de baisser, avec une prévision de moins d'un million de transactions pour l'année, le plus bas niveau depuis sept ans.

Les ventes de logements anciens ont continué de baisser, tombant sous les 900.000 unités, atteignant 869.000, un niveau comparable à celui de 2017. Le secteur des logements neufs a traversé une crise profonde, avec des baisses continues des mises en chantier, des réservations et des mises en vente. Les prix des appartements anciens ont chuté de 4,1 % au quatrième trimestre, tandis que les prix des appartements neufs ont légèrement augmenté en fin d'année, atteignant 4 779 €/m². Cependant, sur l'ensemble de l'année,



Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements de la SCPI

Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements de la SCPI



les prix des appartements neufs ont affiché un léger recul. 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. Les taux de rendement prime ont légèrement augmenté à la fin de 2023, mais une stabilisation semble commencer à se dessiner avec la fin de la hausse des taux directeurs.

En 2024, plusieurs tendances majeures sont à surveiller sur le marché immobilier. La baisse des prix de l'immobilier devrait se poursuivre, avec une estimation moyenne de -4%, et pourrait être plus marquée dans certaines villes comme Bordeaux (-8,6%) et Lyon (-8,1%). En termes de transactions, une diminution du volume est anticipée, avec environ 800 000 ventes d'ici septembre 2024. Concernant les investissements immobiliers, l'année 2024 s'annonce prometteuse malgré le contexte. Les investisseurs devront rester informés des évolutions du marché pour faire des choix rentables. Une reprise du marché immobilier est possible, notamment grâce au retour progressif des banques et à des baisses de taux d'emprunt. Après une hausse conséquente des taux de crédit en 2023, une stabilisation autour de 4% est attendue en 2024.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Régime fiscal de la SCPI

Déficitimmo permet au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit du « déficit foncier ». Le régime déficit foncier de droit commun permet au porteur de parts d'imputer sur ses revenus fonciers, et dans la limite de 10 700 euros sur son revenu global, la quote-part des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration (s'agissant de locaux d'habitation), et des dépenses d'entretien et de réparation (s'agissant de locaux commerciaux) exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément aux articles 31 I-1^o et 156 I-3^o du Code Général des Impôts (CGI).

Il s'agit d'un placement à long terme, les parts devront être conservées pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans suivant l'année de souscription ou celle de la dernière imputation sauf à perdre le bénéfice de l'intégralité de l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global ; sachant qu'en l'absence très probable d'animation d'un marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son investissement qu'à partir de la dissolution de la société. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement correspond à la durée de vie de la SCPI pour permettre la liquidation totale des actifs.

Donc l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis. La liquidité du placement est donc très limitée, voire quasi inexistante.

En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des bénéfices et des déficits sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt. L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction lui revenant dans ses droits, et compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ses parts, du revenu net de la société.

La souscription de parts de la SCPI est réouverte au public depuis le 07 mars 2023 avec une nouveau Visa AMF n° 23-02 pour capital maximum statutaire de 20.000.640 €

Par conséquent, toute souscription de parts nouvelles a pu avoir lieu jusqu'au 8 décembre 2023.

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles des SCPI de rendement.

Tout associé qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la société de gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur. Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, le marché secondaire sera quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Au 31/12/2023, la SCPI n'enregistre aucune transaction de parts sur le marché secondaire.

Patrimoine de la SCPI

Le patrimoine a été constitué par acquisition de lots d'immeubles situés dans des villes sélectionnées pour leur intérêt patrimonial et le dynamisme de leur marché locatif. Ces lots d'immeubles bénéficient tous d'un potentiel de revalorisation par rénovation, ce qui permet la réalisation d'importants travaux éligibles au dispositif de déficit foncier. Au 31 décembre 2023, le patrimoine de la SCPI est constitué des immeubles suivants :

Au 31/12/2023, Déficitimmo est propriétaire d'un local commercial situé au 22 rue Française à Béziers, un appartement de type T2 en duplex et un T3 en duplex situé au 20 Place Saint-Léger à Chambéry et un appartement T2 situé au 13 rue Jeanne d'Arc à Nancy. Un T2 et un T1 situés au 87 rue de la Blauderie à Niort.

Le patrimoine a été constitué en privilégiant les cœurs de ville de métropoles françaises afin de commencer à créer un portefeuille d'actifs immobiliers. Le choix des emplacements des immeubles ainsi que le dynamisme des villes sélectionnées offrent un potentiel de plus-value à terme.

Capital au
31/12/2023

(NOMINAL 880 €)

Capital social

1 675 520 €

Nombre de parts

1904

Nombre d'associés

95

FOCUS ACQUISITION

Adresse :
**87 rue de la Blauderie
NIORT 79000**

Typologie : Appartement – T2

Prix d'acquisition HD Quote-part travaux TTC

31 890 € 166 110 €

Typologie : Appartement – T1

Prix d'acquisition HD Quote-part travaux TTC

25 777 € 115 723 €



Acquisition le 12 décembre 2023, d'un T2 de 39.00 m² au R+1 avec une place de parking extérieure et d'un T1 de 26.38 m² au R+1 avec une place de parking extérieure.

L'immeuble est situé au 61 rue des Sablières à Niort 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.

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	64 189 €	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	26,38 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.

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 sous-traitants présumés de la CRR ont informé le cabinet de maîtrise d'œuvre 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'œuvre 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'œuvre 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



Taux d'occupation Physique et Financier

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique du patrimoine est de 100 % et le taux d'occupation financier est de 100 %.

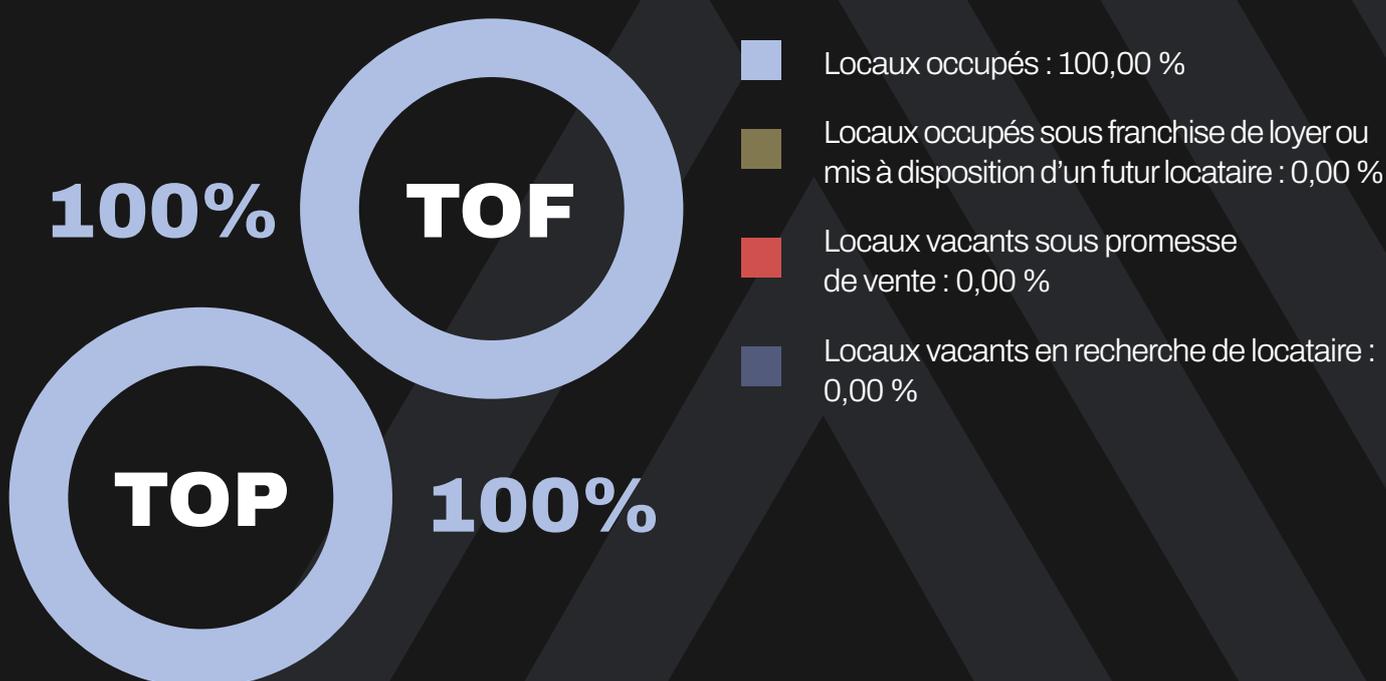
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant des loyers et des indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le taux d'occupation physique (TOP) est indexé sur les caractéristiques du patrimoine immobilier de la SCPI. Il représente le pourcentage de surface louée pour l'ensemble du patrimoine foncier. 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 31/12/2023 selon les modalités de calcul des données financières de l'ASPIM, applicables à compter du 1er janvier 2022

Les 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) acquis dans le courant du mois de décembre 2021. Le patrimoine de la SCPI DÉFICITIMMO est en cours de constitution et lots sont en cours de rénovation.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié en 2022 et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en reconstruction (sous conditions).



Les arbitrages 2023

En 2023, la SCPI DÉFICITIMMO n'a réalisé aucun arbitrage.

Activité locative annuel

Au 31 décembre 2023, sur les 9 lots détenus par la SCPI, 2 sont loués. Le local commercial et le garage de Béziers ont permis de facturer 13 743.55 € de loyers sur l'année 2023.

Résultats financiers

31/12/2023	Total	Par part
Résultat net	- 83 788,59	- 44,01
Résultat en instance d'affectation	- 77 444,39	- 40,67
Total distribuable	- 161 232,98	- 84,68
Dividende	-	-
Résultat en instance d'affectation	- 161 232,98	- 84,68

Commentaires relatifs aux résultats en 2023, la SCPI DÉFICITIMMO a facturé 13 743.55 € de loyers.

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à – 83 788.59 €. Rapporté à une part, il représente – 44.01 €.

Évolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

€/ parts	2022	2023
Résultat courant	- 40,67	- 44,01
Résultat en instance d'affectation	0	- 40,67
Revenus distribués	0	0
Résultat en instance d'affectation	- 40,67	- 84,68

Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce :
Factures reçues non réglées à la date de clôture de
l'exercice dont le terme est échu

Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures
émises non réglées à la date de clôture de l'exercice
dont le terme est échu

	0 jour (indica- tif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indica- tif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées		9	3	5	3	20	0	0	0	0	1	1
Montant total des factures concernées TTC	0,00€	24 406,01€	326,95€	12 977,10€	17 861,00€	55 571,06€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	200,00€	200,00€
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	0,00%	18,81%	0,25%	10,00%	13,76%	42,82%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC							0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,41%	1,41%

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non compatibles

Nombre
de factures
exclues

Montant total
des factures
exclues
(préciser HT
ou TTC)

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)

Délais de
paiement
utilisés pour
le calcul des
retards de
paiement

Délais légaux

Délais légaux

Total achat 2023 TTC : 129 782,45

Total CA TTC : 14 228,55

Année	N-1	Exercice	N
Fonds collectés	1 262 550,00	542 000,00	1 804 550,00
+ plus et moins values sur cessions d'immeubles	-	-	-
- Achats d'immeubles	- 1 134 327,00	- 339 500,00	- 1 473 827,00
- Achat de titres	-	-	-
- Comptes courants	-	-	-
- Indemnités d'immobilisations versées	-	-	-
- Frais d'acquisitions des immobilisations	- 32 650,00	- 7 900,00	- 40 550,00
- Commission de souscription	- 63 990,00	- 65 040,00	- 129 030,00
+ Emprunts	-	-	-
Sommes restant à investir	31 583,00	129 560,00	161 143,00

Expertises et valeurs représentatives de la SCPI

La société Cabinet Malaquin effectue les expertises. Elles sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multicritère qui peut 12 comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash-Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

La valeur comptable reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2023.

La valeur de réalisation exprime, sur la base des estimations du cabinet d'expert immobilier indépendant (CABINET MALAQUIN), la valeur vénale du patrimoine de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état et sur la valeur nette des actifs financiers détenus par la SCPI.

La valeur de reconstitution exprime le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale (valeur des immeubles à dire d'expert) et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI, plus le montant des frais liés à la reconstitution du patrimoine de la SCPI (droits de mutation, frais de conseils, commissions, frais de recherche d'immeuble, etc). Cette valeur est calculée un fois par an et donne une idée précise de la valeur réelle d'une part de SCPI à un moment donné.

Valeur comptable	31/12/2023
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	1 473 827,00
Valeur nette des autres actifs	40 460,02
Valeur comptable	1 514 287,02
Soit pour une part	795,32

Valeur de réalisation	31/12/2023
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	1 522 500,00
Valeur nette des autres actifs	40 460,02
Valeur de réalisation	1 562 960,02
Soit pour une part	820,88

Valeur de reconstitution	31/12/2023
Valeur de réalisation	1 562 960,02
Frais d'acquisition	40 550,00
Commission de souscription	129 030,00
Valeur de reconstitution	1 732 540,02
Soit pour une part	909,95

Fiscalité 2023 pour une part en pleine jouissance

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

	2023
Revenus fonciers bruts	-
Frais et charges déductibles	-557,37
= Revenus fonciers nets	-557,37

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

Revenu imposable : - 44.01€

IFI (Impôt sur la fortune immobilière)

Au 31/12/2023, la valeur indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 745 euros pour une part. Cette valeur correspond à la part immobilière de la valeur de réalisation de la SCPI. Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'évoluer dans le temps.

Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'ANOZYS REIM a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'ANOZYS REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM* sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2023, les rémunérations, fixes et variables, versées par ANOZYS REIM à l'ensemble du personnel, soit 5 collaborateurs fin 2023, se sont élevées à **192 836 €** se décomposant en :

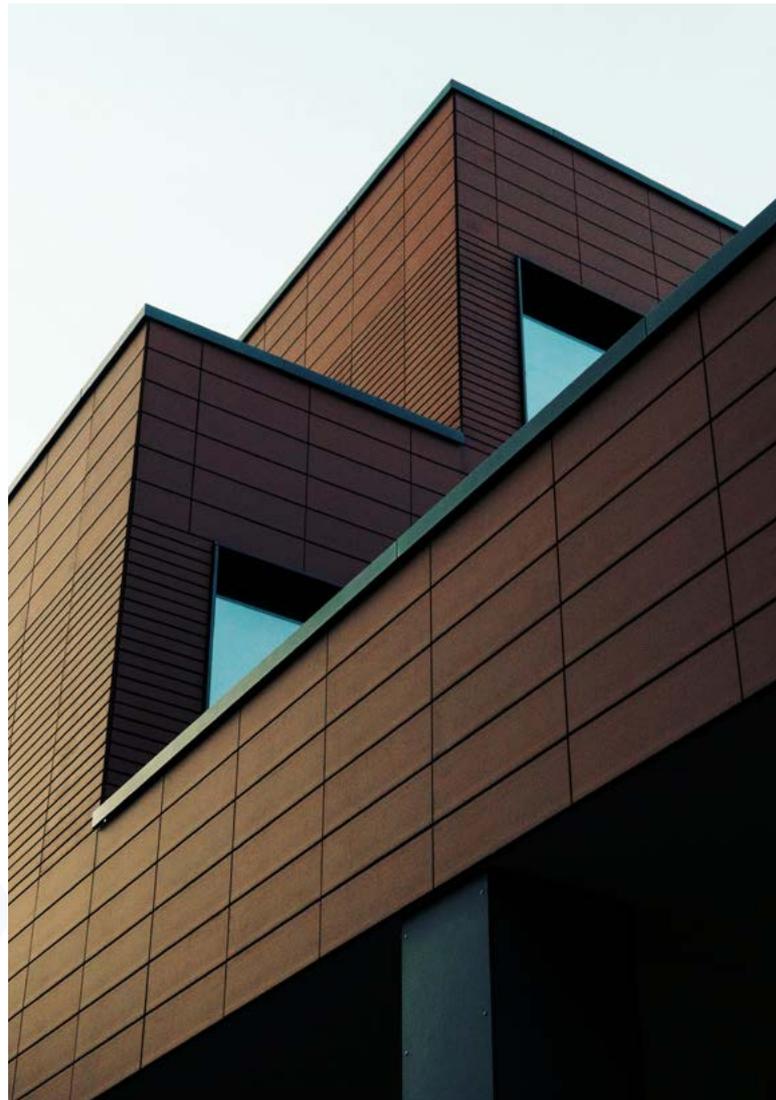
- **154 530 €** bruts au titre des rémunérations fixes.
- **38 306 €** bruts au titre des rémunérations variables.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise.

La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par ANOZYS REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.



Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements de la SCPI

Dispositif de conformité et de contrôle interne

Les sources réglementaires

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF*), ANOZYS REIM est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont notamment les suivantes :

Le règlement général de l'Autorité des Marchés financiers* (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;

- Le Code Monétaire et financier*, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- Le « Code de Déontologie de la gestion des SCPI » de l'association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM*) dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

Les principes d'organisation

ANOZYS REIM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne qui a pour but de favoriser l'efficacité de l'entreprise grâce à la mise en place d'une organisation et de contrôles permettant un encadrement et une maîtrise raisonnée des risques encourus. Il est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui rend compte de ses travaux au conseil d'administration et articulé autour des principes suivants :

- Un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- Un système d'information et des outils fiables ;
- Une séparation élective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- L'existence de contrôles de premier niveau ;
- La réalisation par le RCCI de contrôles récurrents de second niveau et de missions d'audit ciblées ;
- La prévention et la résolution des incidents et des dysfonctionnements à travers un dispositif formalisé d'identification des anomalies et de réaction à celles-ci ;

- Plus généralement, le pilotage et le contrôle des risques, complétés par :

- La mise en place d'un cadre procédural détaillé et évolutif ;
- Le suivi, la validation des projets transversaux et organisationnels ; et une veille légale et réglementaire ;

- Un suivi et contrôle des prestataires et délégataires ;

- La sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

De surcroît, il compte plusieurs niveaux de contrôle :

- Les contrôles de premier niveau électués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;

- Les contrôles de premier niveau électués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;

- Le contrôle permanent de 2ème niveau vérifie le respect de la réglementation, des règles professionnelles et de déontologie applicables ainsi que l'existence, de la conformité des opérations, de la mise en oeuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau.

- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques ;

- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

Les contrôles périodiques et permanents ont été assurés en partie par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

Provenance des fonds

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, ANOZYS REIM reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des véhicules qu'elle gère.

Dispositif de gestion des risques

Profil de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 15 ans.

Risque de perte en capital

Le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.

Risque de marché immobilier

Comme tout investissement, l'immobilier physique (habitat par exemple) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

Risque de liquidité

La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. L'avantage fiscal « déficit foncier » ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Risque lié aux conditions fiscales de placement

Investir dans cette SCPI de type fiscal « Déficit foncier » permet de bénéficier de différents avantages fiscaux dont les conditions sont exposées au sein de sa note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition.

En outre, il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

Risque de durabilité

La SCPI Déficitimmo est un produit classé article 6 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR ».

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte pour le moment les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Suivi et évaluation des risques

La nature des instruments utilisés pour la gestion de fonds d'investissement par la société ne nécessite pas la mise en place d'une fonction spécifique et indépendante de contrôle des risques.

Cependant, les risques liés à l'activité de la société sont bien analysés, évalués et suivis par la responsable non indépendante de la fonction de gestion des risques.

Ces risques sont principalement réglementaires, financiers, techniques, liés à la lutte antiblanchiment, liés aux clients et relatifs aux actifs des véhicules gérés.

La société de gestion procède à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette.

Elle cartographie ensuite ces risques c'est-à-dire qu'elle décrit pour chaque libellé de risque et en fonction du niveau de risque évalué, le dispositif mis en place au sein de la société de gestion pour prévenir la survenance des risques : procédure mise en place, organisation, contrôles, indicateurs d'alerte pour suivre et anticiper ces risques.

Des simulations de crise (ou stress tests) sont réalisées annuellement : simulation de crise de liquidité des parts de la SCPI et stress test basé sur un scénario de perte importante de revenus locatifs*. Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel

Politique de gestion des conflits d'intérêt

Conformément à l'article 321-48 du RG AMF, ANOZYS REIM établit et maintient opérationnelle une politique de gestion des conflits d'intérêts fixée par écrit et appropriée au regard de sa taille, de son organisation, de sa nature, « de l'importance » et de la complexité de son activité.

La politique mise en place l'a été dans le but de :

- Prévenir l'apparition de conflits d'intérêts, par une sensibilisation de l'ensemble de son personnel aux règles et codes de bonnes conduite interne et de place, et par la mise en place de règles et de procédures strictes ;
- Identifier les situations de conflits d'intérêts nouvelles pouvant porter atteinte aux intérêts de ses associés, par l'établissement d'une cartographie des risques de ces conflits d'intérêts ;
- Gérer les situations de conflits d'intérêts potentiels en :
 - Informant de manière objective, complète et en amont des processus de décision les clients tout en signalant les contraintes et les risques associés à certains produits ou à certaines opérations ;
 - Déclarant, dès leur survenance, les situations de conflit d'intérêts dans lesquelles peuvent se trouver les collaborateurs, au Responsable de la Conformité, lequel prend en charge, avec les personnes concernées, la résolution de ce conflit.

Conformément à l'article 321-50 du RG AMF, ANOZYS REIM tient et met à jour un registre des conflits d'intérêts qui consigne ceux potentiels et ceux qui se sont produits.

La politique d'ANOZYS REIM en matière de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet : www.anozys.com et est également tenue à la disposition des associés sur simple demande de leur part.

Politique de confidentialité

ANOZYS REIM, en tant que responsable de traitement, informe toute personne concernée ou tout responsable de traitement concerné de la politique de conformité des traitements de données personnelles qu'elle applique dans le cadre de ses activités. ANOZYS REIM s'engage, à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel qu'elle collecte ou le cas échéant dont elle n'effectue qu'un traitement, dans le cadre des obligations prévues par le règlement européen relatif à la protection des données personnelles dit « RGPD ».

Des données personnelles sont collectées dans le cadre de souscription à des FIA afin d'assurer l'exécution de cette souscription et la gestion des parts et des droits sociaux des associés de ces FIA. Elles sont conservées durant toute la durée de détention des parts souscrites et cinq ans (5 ans) après la sortie de la (ou des) FIA.

De surcroît, des données personnelles peuvent être collectées à des fins de prospection à l'initiative des personnes concernées ou avec leur consentement pour répondre aux besoins de fonctionnement et de développement de la société de gestion. Elles sont conservées pendant un délai de trois ans (3 ans) à compter du dernier échange resté sans réponse de la part de la personne concernée.

Dans tous les cas, sont également licites même sans consentement des personnes concernées les traitements fondés sur l'exécution d'une obligation légale ou réglementaire, contractuelle ou la poursuite d'un intérêt légitime. Ces données sont conservées selon la durée légale de conservation applicable aux différents documents concernés et aux délais de recours applicables et au minimum cinq ans (5 ans) après la fin de la relation commerciale.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



DEFICITIMMO

Société civile de placement immobilier au capital initial de 972.400 euros

**Siège social : 29-31 rue de Courcelles
75008 PARIS**

908 123 763 RCS PARIS

RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance s'est réuni pour examiner l'évolution de votre SCPI et préparer l'assemblée générale devant se tenir en juin prochain afin d'approuver les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023.

L'approbation des comptes pour l'exercice clos du 31 décembre 2022 n'a pu avoir lieu du fait de l'absence de l'ancien dirigeant opérationnel.

Nous vous précisons que la société a transféré son siège social au 29 -31 rue de Courcelles, Paris 75008.

La société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. Nous avons également pris connaissance des comptes annuels de la **SCPI DEFICITIMMO**.

Nous vous proposons d'approuver les comptes des exercices clos au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023, les conventions repris dans les rapports des Commissaires aux Comptes ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion.

Il est également proposé à votre vote, en plus des résolutions ordinaires, des résolutions extraordinaires portant sur les modifications statutaires suivantes :

1. Prorogation de la date de clôture de souscription prévue dans les statuts au paragraphe 3 de l'article 7 – Augmentation de capital social initial,

2. Introduction de la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique, de voter par voie électronique aux assemblées générales - Modification corrélative du paragraphe 16 de l'article 23.2 – Modalités de tenue des assemblées générales,

3. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

La société de gestion nous a proposé les projets de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI au cours de ces exercices et dont les principales caractéristiques sont les suivantes.

CONCERNANT L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022 :

Évolution du patrimoine

La collecte étant toujours ouverte, le patrimoine de DEFICITIMMO va évoluer, et au 31 décembre 2022 la collecte s'établit à 1362 parts détenues par 75 associés représentant un capital de 1 198 560 €.

Valeurs représentatives de la SCPI

Les différentes valeurs de la part prévues par les textes sont :

- Valeur comptable : 823,14 €
- Valeur de réalisation : 838,32 €
- Valeur de reconstitution : 909,27 €

Ces valeurs théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

Résultat de l'exercice 2022

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à – 77 444,39 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté – 56,86 €.

Les comptes, après vérification et approbation par le commissaire aux comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent pas de remarques supplémentaires et nous vous invitons à les approuver.

Nous préconisons néanmoins de donner à la société de gestion quitus avec réserve de sa mission pour l'exercice 2022.

CONCERNANT L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 :

Évolution du patrimoine

La collecte a été clôturée en date du 08 décembre par décision du Gérant, et au 31 décembre 2023 la collecte s'établit à 1904 parts détenues par 95 associés représentant un capital de 1.675.520 €.

Il est précisé qu'au 31 décembre 2023, en l'absence de décision de prorogation de l'assemblée générale, la collecte est fermée (par décision anticipée de la société de gestion).

C'est pourquoi nous sollicitons la prorogation de la date de clôture de la collecte au 31.12.2025.

Valeurs représentatives de la SCPI

Les différentes valeurs de la part prévues par les textes sont :

- Valeur comptable : 795,32 €
- Valeur de réalisation : 820,88 €
- Valeur de reconstitution : 909,95 €

Ces valeurs théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

Résultat de l'exercice 2023

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à – 83 788,59 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté – 44,01 €.

Les comptes, après vérification et approbation par le commissaire aux comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent pas de remarques supplémentaires et nous vous invitons à les approuver.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Pour le conseil de surveillance, Monsieur Jean Claude Vella, Président du conseil de surveillance.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



DEFICITIMMO

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
(Exercice clos le 31 décembre 2023)

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'assemblée générale

DEFICITIMMO

46 Rue De Provence

75009 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons établi en date du 14 juin 2024 un rapport dit de « carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder à la vérification des comptes annuels et du rapport de gestion, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par les dispositions réglementaires applicables.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 31 juillet 2024, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport relatif à l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier DEFICITIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.821-55 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 oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 août 2024

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

DEFICITIMMO

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les
conventions réglementées**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2023)**



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'assemblée générale
DEFICITIMMO
46 Rue De Provence
75009 PARIS

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 les motifs justificatifs de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES 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, lesquelles, sous réserve de leur approbation lors de l'Assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2022, auront été approuvées par l'assemblée générale au cours des exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion ANOZYS REIM

Conformément à l'article 17.2 des statuts de DEFICITIMMO, la société verse à la société de gestion, au titre de sa fonction d'administration, cinq types de rémunérations :

a) Une commission de souscription

Au titre de la recherche et collecte des capitaux et de la recherche d'investissements, la société de gestion perçoit une commission de souscription à hauteur de 12% TTC du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

Cette commission de souscription couvre les frais de recherche des capitaux ainsi que les frais de recherche d'investissement, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

Au titre de 2023, cette commission s'est élevée à 65 040 €.

b) Une commission de cession

Au titre d'une cession s'effectuant à partir du registre prévu à l'article 422-205 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la société de gestion perçoit une commission de cession de 4,50 % HT du prix de cession à la charge du cessionnaire et revenant au cédant.

En cas de transmission de parts autrement que par le recours audit registre, la société de gestion perçoit une commission forfaitaire de 150 € HT par cessionnaire.

Au titre de 2023, cette commission s'est élevée à 0 €.

c) Une commission de gestion

Au titre de la gestion des actifs sociaux (suivi, facturation et encaissement des loyers et autres pénalités et/ou indemnités) et de la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, est perçu une commission de gestion fixée à 10% HT du montant des recettes locatives hors taxes encaissés par la société.

Au titre de 2023, cette commission s'est élevée à 2 037,19 €.

d) Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Pour toute acquisition ou cession d'actif immobilier, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 0,5% HT du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, droit et frais), des immeubles concernés.

Au titre de 2023, cette commission s'est élevée à 346,01 €.

e) Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

Au titre du suivi administratif des travaux réalisés postérieurement à la réception de ceux nécessaires à la première mise en location des actifs sociaux lors de leur acquisition, la société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux fixée à 1% HT du montant des travaux réalisés.

Au titre de 2023, cette commission s'est élevée à 6 202,45 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 août 2024

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

DEFICITIMMO

**Rapport spécial complémentaire du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2022)**



Rapport spécial complémentaire du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

A l'assemblée générale
DEFICITIMMO
46 Rue De Provence
75009 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées, complémentaire à notre rapport spécial émis le 28 septembre 2023.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiants de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes mentionnées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

Avec la société de gestion ANOZYS REIM

Conformément à l'article 17.2 des statuts de DEFICITIMMO, la société de gestion perçoit de la société, au titre de sa fonction d'administration, cinq types de rémunérations :

a) Une commission de souscription

Au titre de la recherche et collecte des capitaux et de la recherche d'investissements, la société de gestion perçoit une commission de souscription à hauteur de 12% TTC du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

Cette commission de souscription couvre les frais de recherche des capitaux ainsi que les frais de recherche d'investissement, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

Au titre de 2022, cette commission s'est élevée à 63 990 €.

b) Une commission de cession

Au titre d'une cession s'effectuant à partir du registre prévu à l'article 422-205 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la société de gestion perçoit une commission de cession de 4,50 % HT du prix de cession à la charge du cessionnaire et revenant au cédant.

En cas de transmission de parts autrement que par le recours audit registre, la société de gestion perçoit une commission forfaitaire de 150 € HT par cessionnaire.

Au titre de 2022, cette commission s'est élevée à 0 €.

c) Une commission de gestion

Au titre de la gestion des actifs sociaux (suivi, facturation et encaissement des loyers et autres pénalités et/ou indemnités) et de la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, est perçu une commission de gestion fixée à 10% HT du montant des recettes locatives hors taxes encaissés par la société.

Au titre de 2022, cette commission s'est élevée à 1 277,16 €.

d) Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Pour toute acquisition ou cession d'actif immobilier, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 0,5% HT du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, droit et frais), des immeubles concernés.

Au titre de 2022, cette commission s'est élevée à 2 297,94 €.

e) Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

Au titre du suivi administratif des travaux réalisés postérieurement à la réception de ceux nécessaires à la première mise en location des actifs sociaux lors de leur acquisition, la société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux fixée à 1% HT du montant des travaux réalisés.

Au titre de 2022, cette commission s'est élevée à 6 195,60 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 août 2024

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

RAPPORT D'IRRÉGULARITÉ

DEFICITIMMO

**Rapport du Commissaire aux comptes établi en application de
l'article L.821-10 du code de commerce**

(Exercices clos les 31 décembre 2022 et 31 décembre 2023)



Rapport du Commissaire aux comptes établi en application de l'article L.821-10 du code de commerce

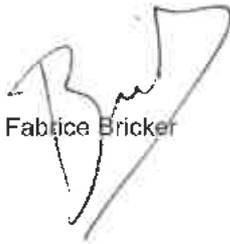
(Exercices clos les 31 décembre 2022 et 31 décembre 2023)

A l'assemblée générale
DEFICITIMMO
46 rue de Provence
75009 Paris

En application de l'article L.821-10 du code de commerce, nous vous signalons que votre société n'a pas respecté les dispositions de l'article L.214-103 du Code monétaire et financier, qui prévoient que l'assemblée générale ordinaire approuve les comptes dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 juin 2024

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Fabrice Bricker

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France, Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre, Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

Comptes de l'exercice 2023

État du patrimoine au 31/12/2023

En €	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	701 956,00	735 629,00	644 289,00	664 962,00
Immobilisations en cours	771 871,00	786 871,00	490 038,00	490 038,00
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	1 473 827,00	1 522 500,00	1 134 327,00	1 155 000,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provision pour Gros Entretien	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlés	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	1 473 827,00	1 522 500,00	1 134 327,00	1 155 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-

État du patrimoine au 31/12/2023 (suite)

En €	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	-	-	-	-
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	200,00	200,00	200,00	200,00
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	13 702,47	13 702,47	-	-
- Fournisseurs débiteurs	3 900,00	3 900,00	-	-
- Etat et autres collectivités	-	-	-	-
- Associés opération sur capital	-	-	-	-
- Autres débiteurs	9 802,47	9 802,47	-	-
Sous-total 2 - Créances	13 902,47	13 902,47	200,00	200,00
3 - Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placements	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	99 943,33	99 943,33	55 112,42	55 112,42
Sous-total 3 - Valeurs de placements et disponibilités	99 943,33	99 943,33	55 112,42	55 112,42
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	113 845,80	113 845,80	55 312,42	55 312,42
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
1 - Provisions pour risques et charges				
-	-	-	-	-
2 - Dettes				
Dettes financières	-1 100,00	-1 100,00	-1 100,00	-1 100,00
Dettes d'exploitation	-72 207,86	-72 207,86	-62 584,42	-62 584,42
Dettes diverses	-77,92	-77,92	-4 839,39	-4 839,39
- Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
- Locataires créiteurs	-	-	-	-
- Associés opération sur capital	-	-	-	-
- Dettes fiscales	-	-	-	-
- Autres créiteurs	-77,92	-77,92	-4 839,39	-4 839,39
Sous-total 2 - Dettes	-73 385,78	-73 385,78	-68 523,81	-68 523,81
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	-73 385,78	-73 385,78	-68 523,81	-68 523,81
V - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 514 287,02	-	1 121 115,61	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	1 562 960,02	-	1 141 788,61

Tableau d'analyse des capitaux propres au 31/12/2023

En €	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
I - CAPITAL				
Capital souscrit	1 198 560,00	-	476 960,00	1 675 520,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Sous-total 1 - Capital	1 198 560,00	-	476 960,00	1 675 520,00
II - PRIME D'ÉMISSION				
Prime d'émission ou de fusion	63 990,00	-	65 040,00	129 030,00
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion	- 63 990,00	-	- 65 040,00	- 129 030,00
Sous-total 2 - Prime d'émission	-	-	-	-
III - AUTRES CAPITAUX PROPRES				
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles et distribuée	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat en instance d'affectation	-	-	- 77 444,39	- 77 444,39
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	-	-	-	- 77 444,39
IV - RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	- 77 444,39	77 444,39	- 83 788,59	- 83 788,59
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	- 77 444,39	77 444,39	- 83 788,59	- 83 788,59
TOTAL GÉNÉRAL	1 121 115,61	77 444,39	393 171,41	1 514 287,02

Compte de résultat de l'exercice au 31/12/2023

En €	31/12/23		31/12/22	
	Détail	Total	Détail	Total
I - PRODUITS IMMOBILIERS				
Loyers	13 743,55	-	12 990,82	-
Charges facturées	485,00	-	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	-	-
Reprises de provisions	-	-	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS		14 228,55		12 990,82
II - CHARGES IMMOBILIÈRES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	-	-
Travaux de gros entretien	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières	28 099,02	-	41 859,38	-
- Charges sur locaux vacants	-	-	88,60	-
- Charges non récupérables	3 649,02	-	1 560,78	-
- Assurances non récupérables	-	-	-	-
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	22 060,00	-	40 210,00	-
- Impôts et taxes	2 390,00	-	-	-
Dépréciation des titres des participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES		28 099,02		41 859,38
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES A=(I-II)		- 13 870,47		- 28 868,56
I - PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Reprises de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transferts de charges d'exploitation	66 386,40	-	63 990,00	-
Autres produits	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION		66 386,40		63 990,00
II - CHARGES D'EXPLOITATION				
Commissions de la société de gestion	8 585,65	-	9 770,70	-
Charges d'exploitation de la société	73 857,37	-	38 805,12	-
- Honoraires	54 333,80	-	23 206,48	-
- Frais d'assemblées et de conseils	-	-	-	-
° Rapports annuels	-	-	-	-
° Informations associés	-	-	-	-
° Frais d'assemblée	-	-	-	-
° Affranchissements	-	-	-	-
° Conseil de Surveillance - remboursement de frais	-	-	-	-

Compte de résultat de l'exercice au 31/12/2023 (suite)

En €	31/12/23		31/12/22	
	Détail	Total	Détail	Total
- Cotisations et contributions	19 211,21	-	14 505,22	-
° Autres charges	5 706,00	-	880,80	-
° Cotisation AMF et autres	-	-	-	-
° Coût dépositaire	13 505,21	-	13 624,42	-
° Droits d'enregistrement	-	-	-	-
° Cotisation sur la valeur ajoutée	-	-	-	-
° Impôts étrangers	-	-	-	-
° TVA non récupérable	-	-	-	-
Frais bancaires	312,36	-	1 093,42	-
Diverses charges d'exploitation	65 040,00	-	63 990,01	-
- Jetons de présence	-	-	-	-
- Perte sur créances irrécouvrables	-	-	-	-
- Commission sur les souscriptions	65 040,00	-	63 990,00	-
- Autres charges de gestion courante	-	-	0,01	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES		147 483,02		112 565,83
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B=(I-II)		- 81 096,62		- 48 575,83
I - PRODUITS FINANCIERS				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	1 577,50	-	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS		1 577,50		-
II - CHARGES FINANCIÈRES				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES		-		-
RÉSULTAT FINANCIER C=(I-II)		1 577,50		-
I - PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels	9 650,00	-	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS		9 650,00		-
II - CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles	49,00	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES		49,00		-
RÉSULTAT FINANCIER D=(I-II)		9 601,00		-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		- 83 788,59		- 77 444,39

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos du 01/01/2023 au 31/12/2023

I - Faits caractéristiques de l'exercice

La société DEFICITIMMO est une société civile de placement immobilier qui a été constituée et immatriculée en date du 13/12/2021. Le capital social effectif a été souscrit et libéré entièrement par les associés fondateurs pour 1 005 550 €. Il est divisé en 1105 parts d'une valeur nominale de 880 €. Une prime d'émission de 30 € a été versée pour chaque part souscrite.

Une seconde collecte a eu lieu auprès des associés, ceux-ci ont souscrit 257 parts d'une valeur nominale de 880 €. Une prime d'émission de 120 € a été versée pour chaque part nouvellement souscrite.

En 2023, les associés ont souscrit 542 parts d'une valeur nominale de 880 €. Une prime d'émission de 120 € a été versée pour chaque part nouvellement souscrite.

La société a procédé à une acquisition d'immeuble courant Décembre 2022 : à Niort acquis pour un montant de 57 667 €. Des travaux de réhabilitation sont en cours dans l'immeuble pour un montant de 281 833 € TTC.

II - Événements postérieurs à la clôture

Néant.

III - Règlement et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multicritères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cashflows (Discounted Cash Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Titre, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consentie par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées).
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat).
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière.

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions dilérents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.
- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

Créances et dettes

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provision pour créances locataires

La provision pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque. Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Charges prélevées sur la prime d'émission

Pourront être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles.

Les primes d'émission pourront être alectées à l'amortissement total ou partiel du poste «frais à répartir sur plusieurs exercices».

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provisions pour gros entretiens

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Description du plan d'entretien

Le plan prévisionnel de travaux n'a à ce jour pas encore été établi entre les gérants des immeubles et les locataires.

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

Engagements Hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)

État du patrimoine au 31/12/2023

En €	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	701 956,00	735 629,00	644 289,00	664 962,00
Immobilisations en cours	771 871,00	786 871,00	490 038,00	490 038,00
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	1 473 827,00	1 522 500,00	1 134 327,00	1 155 000,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provision pour Gros Entretien	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlés	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	1 473 827,00	1 522 500,00	1 134 327,00	1 155 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-

État du patrimoine au 31/12/2023 (suite)

En €	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	-	-	-	-
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	200,00	200,00	200,00	200,00
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	13 702,47	13 702,47	-	-
- Fournisseurs débiteurs	3 900,00	3 900,00	-	-
- Etat et autres collectivités	-	-	-	-
- Associés opération sur capital	-	-	-	-
- Autres débiteurs	9 802,47	9 802,47	-	-
Sous-total 2 - Créances	13 902,47	13 902,47	200,00	200,00
3 - Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placements	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	99 943,33	99 943,33	55 112,42	55 112,42
Sous-total 3 - Valeurs de placements et disponibilités	99 943,33	99 943,33	55 112,42	55 112,42
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	113 845,80	113 845,80	55 312,42	55 312,42
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
1 - Provisions pour risques et charges				
-	-	-	-	-
2 - Dettes				
Dettes financières	- 1 100,00	- 1 100,00	- 1 100,00	- 1 100,00
Dettes d'exploitation	- 72 207,86	- 72 207,86	- 62 584,42	- 62 584,42
Dettes diverses	- 77,92	- 77,92	- 4 839,39	- 4 839,39
- Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
- Locataires créditeurs	-	-	-	-
- Associés opération sur capital	-	-	-	-
- Dettes fiscales	-	-	-	-
- Autres créditeurs	- 77,92	- 77,92	- 4 839,39	- 4 839,39
Sous-total 2 - Dettes	- 73 385,78	- 73 385,78	- 68 523,81	- 68 523,81
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	- 73 385,78	- 73 385,78	- 68 523,81	- 68 523,81
V - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 514 287,02	-	1 121 115,61	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	1 562 960,02	-	1 141 788,61

Détail des immobilisations au 31 décembre 2023

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Surface en m ²	Valeur vénale hors droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
22 rue Française	Béziers	12/21/21	-	122,39	240 000	108 000	-	147 300	255 300
13 rue Jeanne d'Arc	Nancy	12/15/21	-	46,40	180 000	75 027	-	114 000	189 027
20 place Saint Léger	Chambéry	12/21/21	-	156,03	740 000	199 962	-	490 038	690 000
87 rue de la Blauderie	Niort	12/13/23	-	70,36	362 500	57 667	-	281 833	339 500
Total résidentiels	-	-	-	272,79	1 282 500	332 656	-	885 871	1 218 527
Total commerces	-	-	-	122,39	240 000	108 000	-	147 300	255 300
Total local d'activité	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL 2023	-	-	-	-	1 522 500	440 656	-	1 033 171	1 473 827

Actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2023
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances - Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	-	200	-	-	200
Locataires douteux	-	-	-	-	-
Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	3 900	-	-	3 900
Etat et autres collectivités	-	-	-	-	-
Associés - opérations sur capital	-	-	-	-	-
Syndic	-	-	-	-	-
Autres débiteurs	-	9 802,47	-	-	9 802,47
TOTAL	-	13 902,47	-	-	13 902,47

Passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Moins d'un an	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2023
			De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus	-	-	-	1 100	1 100
Dettes auprès d'établissements de crédit	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	72 208	-	-	72 208
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	-	-	-	-	-
Dettes aux associés	-	-	-	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-	-
Autres dettes diverses	-	78	-	-	78
TOTAL	-	72 286	-	1 100	73 386

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'élèvent à 72 208 € et sont composés principalement de :

- Dettes fournisseurs : 55 571 €

- Factures non parvenues : 16 637 €

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	644 289	57 667	-	701 956
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	490 038	281 833	-	771 871
Dépôt de garantie	-	-	-	-
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	1 134 327	339 500	-	1 473 827
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
Sous-total 3 - Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	1 134 327	339 500	-	1 473 827

Prélèvement sur prime d'émission

Les commissions de souscriptions s'élèvent à 65 040 € en 2023, et de 63 990 € en 2022.

En Euros	Prime d'émission	Prélèvement sur la prime d'émission
Prime d'émission	129 030	-
Frais de constitution	-	-
Frais d'acquisitions	-	-
Frais de cession	-	-
Commission de souscription	-	129 030

Plus ou moins-value réalisées sur cession d'immeubles

Au 31/12/2023, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Le solde du report à nouveau à l'ouverture est nul.

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à -77 444,39 €, il est placé en instance d'affectation.

Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à -83 788,59 €.

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à -161 232,98 €.

*La société n'a pas procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes en 2023.

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture. Autres engagements hors bilan.

Au 31 décembre 2023, la SCPi n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

IV – Informations relatives au compte de résultat

Produits immobiliers

Les produits immobiliers s'élèvent à 14 228,55 € et sont constitués à hauteur de 13 743,55 € de loyers et de 485,00 € de charges facturées.

Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 28 098,87 € et se composent principalement de :

- Honoraires d'expertise : 5 760,00 €
- Honoraires d'acquisition : 7 900,00 €
- le poste « autres charges immobilières » : 584,46 €
 - dont assurances non récupérables : 584,46€
- Frais de gestion locative : 3 064,41€
- Honoraires d'avocats : 8 400,00 €
- Taxes foncières : 2 390,00 €

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 65 040,00 € et sont constitués de transfert de charges.

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12% TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2023 : Le solde au 31.12.2023 est nul.

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « commission de souscription ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2023 à 65 040,00 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 147 483,02 € sont constituées notamment :

- frais de souscription : 6 5040,00 €
- commissions (de gestion, sur acquisition, de suivi des travaux) : 8 585,65 €
- des honoraires du commissaire aux comptes : 14 365,80 €
- des honoraires divers : 3 212,00 €
- de frais postaux : 5 706,00 €
- de services bancaires : 312,36€
- du coût du dépositaire : 13 505,21 €
- Honoraires comptables : 36 756,00 €

Dotations aux amortissements et provisions

Les dotations aux amortissements et provisions sont nuls au 31/12/2023.

Produits financiers

Les produits financier s'élèvent à 1 577,50 € au 31/12/2023.

Charges financières

Les charges financières sont nulles au 31/12/2023.

Produits exceptionnels

Les produits exceptionnels s'élèvent à 9 650€ au 31/12/2023.

Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 49,00 € au 31/12/2023.

Ordre du jour et projet de résolutions

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Concernant les comptes clos le 31 décembre 2022

Première résolution

Lecture du rapport de la société de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport général du Commissaire aux Comptes ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et desdits rapports.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports se soldant par une perte de (77 444,39) euros.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2022.

L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus avec réserve de sa mission pour l'exercice 2022 et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos au 31 décembre 2022.

L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

Quatrième résolution

Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022 de la manière suivante :

31/12/2022	Total	Par part
Résultat net	- 77 444,39 €	- 56,86 €
Report à nouveau	0	0
Total distribuable	- 77 444,39 €	- 56,86 €
Dividende	0	0
Report à nouveau après affectation	- 77 444,39 €	- 56,86 €

Sixième résolution

Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société.

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	1 121 115,61 €	823,14 €
Valeur de réalisation	1 141 788,61 €	838,32 €
Valeur de reconstitution	1 238 428,61 €	909,27 €

Septième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

Concernant les comptes clos le 31 décembre 2023

Huitième résolution

Lecture du rapport de la société de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport général du Commissaire aux Comptes ;
Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et desdits rapports.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports se soldant par une perte de (83 788,59) euros.

Neuvième résolution

Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2023.

L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus entier et définitif de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Dixième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos au 31 décembre 2023.

L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

Onzième résolution

**Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ;
Approbation dudit rapport**

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Douzième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023 de la manière suivante :

31/12/2023	Total	Par part
Résultat net	- 83 788,59 €	- 41,01 €
Report à nouveau*	- 77 444,39 €	- 40,67 €
Total distribuable	- 161 232,98 €	- 84,68 €
Dividende	0	0
Report à nouveau après affectation	- 161 232,98 €	- 84,68 €

* sous réserve de l'approbation de la cinquième résolution prévue à l'assemblée générale qui concerne l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31.12.2022.

Treizième résolution

Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société.

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	1 514 287,02 €	795,32 €
Valeur de réalisation	1 532 960,02 €	820,88 €
Valeur de reconstitution	1 732 540,02 €	909,95 €

Quatorzième résolution

Pouvoirs en vue des formalité légales.

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Quinzième résolution

Prorogation de la date de clôture de souscription prévue dans les statuts au paragraphe 3 de l'article 7 – Augmentation de capital social initial.

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la proposition de la société de gestion de modifier la date de clôture de souscription fixée au 27 décembre 2023 prévue dans le cadre de l'augmentation de capital initial et de la portée au 31 décembre 2025.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le paragraphe 3 de l'article 7 – Augmentation de capital social initial comme suit :

Formulation initiale :

La clôture de période de souscription est fixée au 27 décembre 2023.

Formulation modifiée :

La clôture de période de souscription est fixée au 31 décembre 2025.

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information et aux statuts de la Société afin de les mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

Seizième résolution

Introduction de la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique, de voter par voie électronique aux assemblées générales - Modification corrélative du paragraphe 16 de l'article 23.2 – Modalités de tenue des assemblées générales

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, décide d'ajouter à la suite du paragraphe 16 de l'article 23.2 « Modalités de tenue des assemblées générales », un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, comme suit :

« Article 23.2 - Modalités de tenue des assemblées générales

<...>

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

<...>

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-septième résolution

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Glossaire

Autorité des marchés financiers (AMF)

L'AMF régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation. La SCPI et sa société de gestion sont agréées par l'AMF. Elle promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif en immobilier.

Alternative Investment Managers Fund (AIFM)

La directive AIFM est un régime réglementaire pan-européen commun pour l'ensemble des gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (« FIA ») dont font partie les SCPI. Cette directive vise à accroître la transparence des FIA et de leurs gestionnaires et à mieux encadrer les différentes sources de risques associés à ces véhicules et à leur gestion.

Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)

Elle promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif en immobilier.

Code monétaire et financier (CMF)

Le CMF regroupe les dispositions de nature législatives et réglementaires concernant les activités des professionnels de la banque, de la finance et de l'assurance.

Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG)

Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur les enjeux environnementaux dont les priorités sont la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation des ressources et de l'écosystème vivant, les enjeux sociétaux c'est-à-dire tous les enjeux ayant une dimension sociétale, dont les impacts touchent les utilisateurs finaux, de manière plus ou moins directe et enfin les enjeux de gouvernance liés à l'engagement des locataires et des parties prenantes de l'immeuble et à la gestion de l'immeuble pour améliorer ses performances ESG.

Investissement Socialement Responsable (ISR)

Cela désigne l'inclusion des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et dans la gestion des actifs. Cela nécessite de définir des indicateurs sur les trois piliers d'analyse (E, S et G) pour inclure les critères extra-financiers au même titre que les critères financiers classiques dans les choix d'investissement ainsi que de définir des indicateurs de suivi pour faire progresser les performances des actifs immobiliers.

Personnel identifié

Pour l'application des dispositions de la directive AIFM relatives à la rémunération, il convient de définir les catégories de personnel pour lesquelles une politique de rémunération adaptée doit être mise en place au regard de leur influence sur

le profil de risque du FIA. Le « personnel identifié » est celui qui « se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risque, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque du gestionnaire de FIA ou les profils de risque du FIA qu'il gère ... ».

Principe de proportionnalité

Les gestionnaires de FIA doivent se conformer aux exigences de la directive AIFM relatives à la rémunération d'une manière appropriée à sa taille, à son organisation interne ainsi qu'à la nature, l'étendue et la complexité de ses activités. Ainsi, certaines exigences sont susceptibles de ne pas être appliquées au regard du principe de proportionnalité. A ce titre, si un AIFM juge que la non-application des exigences éligibles aux principes de proportionnalité est appropriée, il devra être à même de justifier au régulateur, et ce pour chaque exigence qu'il a choisie de ne pas appliquer, les raisons de ce choix.

Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation.

Il établit des règles harmonisées sur la transparence à appliquer par les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et les incidences négatives en matière de durabilité dans leurs processus de décision (investissement ou conseil), et la fourniture d'informations en matière de durabilité sur les produits financiers (article 1 dudit Règlement).

Risque en matière de durabilité ou « Sustainability Risks » (SR)

Le risque de durabilité est un risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).

Taux d'occupation physique (TOP) et financier (TOF) de la SCPI

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il peut être calculé :

Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés y compris les indemnités compensatrices de loyers ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI à un instant donné.

CONTACT

Anozys REIM
contact@anozys.com
01 80 82 50 00

Back office
backoffice@anozys.com

Plus d'informations sur
www.anozys.com

Siège social
29-31 rue de Courcelles
75008 Paris