



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

# RAPPORT DE GESTION 2022

**SCPI DÉFICITIMMO**



03	<b>DÉFICITIMMO ET SES ACTEURS</b> Organes de direction et de contrôle La SCPI au 31/12/2022
06	<b>ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022</b>
08	<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b> Régime fiscal de la SCPI Capital au 31/12/2022 Patrimoine de la SCPI Activité locative Résultats financiers Expertises et valeurs représentatives de la SCPI Informations relatives aux rémunérations Procédure de contrôle interne Principes d'organisation
18	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>
20	<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>
27	<b>COMPTES ANNUELS DE LA SCPI</b> État du patrimoine Analyse de la variation des capitaux propres Compte de résultat Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2022 Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres Informations relatives au compte de résultat Détail des immobilisations au 31 décembre 2022 Ordre du jour et projet de résolutions
41	<b>GLOSSAIRE</b>



## Organes de direction et de contrôle

### SOCIÉTÉ DE GESTION

#### ANOZYS REIM

Société par actions simplifiée au capital de 250.000 €

Siège social : 46 rue de Provence - 75009 PARIS

RCS PARIS 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

Madame Marcelina STARK, Président.

Monsieur Stephen BAZIRE, Administrateur

Monsieur Frederic BATLLE, Administrateur

#### Direction Générale

Monsieur Stephen BAZIRE, Président.

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Cabinet Malaquin

22, avenue de Breteuil - 75007 PARIS.

### Informations

#### ANOZYS REIM

Tél 01 88 40 14 09

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 31/12/2022

### CARACTÉRISTIQUES

**Forme juridique :**  
SCPI à capital fixe

**Adresse :** 46 rue  
de Provence, Paris  
75009

**Date  
d'immatriculation :**  
13 décembre 2021

**N° RCS PARIS :**  
908 123 763

**Capital maximum  
statutaire :**  
1 200 320 €

**Date d'expiration :**  
31 décembre 2036

**Date d'ouverture  
au public :**  
22/06/2022

**Visa AMF n° :** 22-05

**Durée de vie :**  
15 ans

**Revenus locatifs  
potentiels :**  
1<sup>er</sup> semestre 2025

**Société de Gestion :**  
ANOZYS REIM

**Agrément AMF :**  
GP-20 000028

### CHIFFRES CLÉS



**Capital social :** 1 198 560 €



**Durée recommandée de  
détenation des parts :** 16 ans



**Associés :** 75



**Parts :** 1362



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



**Valeur de réalisation d'une part  
au 31/12/2022 :** 838,32 €

## — Valeur vénale par zone géographique

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
ÎLE-DE-FRANCE	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100 %	1 155 000 €
ÉTRANGER	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>1 155 000 €</b>

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	58,52 %	910 000 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	41,48 %	245 000 €
ENTREPÔTS	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>1 155 000 €</b>

# ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022



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

## BILAN MARCHÉ

Le marché de l'immobilier résidentiel en France a connu plusieurs évolutions au cours de l'année. Les taux d'emprunt immobilier ont augmenté au premier semestre, atteignant une moyenne de 1,40% au T2 2022, avec une nouvelle hausse en août à 1,82%. Le nombre de transactions a connu une baisse depuis le début de l'année en raison, entre autres, du taux d'usure qui exclut certains dossiers de crédit.

En ce qui concerne les ventes de logements anciens, 1 157 000 ont été réalisées en France au T2 2022, un niveau stable par rapport à la même période en 2021. Bien que les ventes aient atteint un record historique en août, elles ont ensuite légèrement diminué (-2% en 6 mois). Les prix de l'immobilier ancien ont augmenté en moyenne de 7% entre le T2 2021 et le T2 2022, avec une augmentation de 2% en Île-de-France et de 9% dans les régions. Les grandes villes sont restées stables, voire ont connu des baisses de prix, tandis que Paris a enregistré une légère contraction (-0,7%) depuis plusieurs trimestres. Les maisons ont enregistré une augmentation des prix légèrement plus marquée (+9%) que les appartements (+5%).

Les taux directeurs de la BCE, de l'OAT 10 ans et de l'Euribor ont connu une remontée, ce qui pourrait amener les investisseurs à exiger une rentabilité plus forte de l'immobilier à l'avenir.

Les permis de construire ont augmenté de 16% au T2 2022 par rapport à la même période en 2021, mais les mises en chantier ont augmenté de seulement 3%. Le marché des logements neufs n'a pas encore retrouvé son niveau élevé des années précédentes.

Les prix des appartements neufs ont augmenté de 4,9% sur un an, tandis que ceux des maisons neuves ont augmenté de 5,2%.

En termes d'investissements, les portefeuilles ont représenté une part importante, avec 82% des 3 milliards d'euros investis dans l'immobilier résidentiel en France depuis le début de l'année 2022. Paris et la petite couronne ont dominé le marché, suivis par la grande couronne francilienne.

Depuis le début du second semestre, les transactions dans l'ancien ont connu une diminution, tandis que les ventes de logements neufs ont fortement chuté au 3<sup>ème</sup> trimestre. Bien que les prix de l'immobilier ancien aient continué d'augmenter jusqu'au 3<sup>ème</sup> trimestre de cette année, une décélération de leur progression semble se profiler. En revanche, du côté des biens neufs, les prix ont connu une accélération. Dans le domaine de la construction résidentielle, les autorisations ont considérablement diminué.

La croissance de la production de nouveaux crédits immobiliers a ralenti, et le taux moyen de ces crédits continue d'augmenter. Les conditions d'accès au crédit restent difficiles et les perspectives de demande de crédits se détériorent. D'ici la fin de l'année prochaine, le coût du crédit devrait continuer de se renforcer, suivant la reprise du rendement de l'OAT. De plus, la hausse des prix devrait connaître une nette modération.

En résumé, le marché de l'immobilier résidentiel en France a connu des fluctuations au cours de l'année, avec une augmentation des taux d'emprunt, une légère baisse des transactions et une hausse des prix dans l'ancien et le neuf. La demande de crédits reste difficile, et les investisseurs peuvent s'attendre à une exigence de rentabilité plus élevée à l'avenir.



## 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° et 156 I-3° 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.

**CAPITAL AU 31/12/2022**  
(NOMINAL 880€)



**Capital social : 1 198 560 €**



**Nombre de parts : 1362**



**Nombre d'associés : 75**

La souscription de parts de la SCPI est ré-ouverte au public depuis le 07 mars 2023 avec une nouveau Visa AMF n° : 23-02 pour capital maximum statutaire : 20 000 640 €

Par conséquent, toute souscription de parts nouvelles pourra avoir lieu a eu lieu durant l'année 2023 et 2024.

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 31/12/2022, 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 le centre historique de 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 2022, le patrimoine de la SCPI est constitué des immeubles suivants :

Au 31/12/2022, 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.

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.

## Focus acquisition

### BÉZIERS



**Adresse :**  
**22 de la rue Française, Béziers**



**Typologie : Boutique**



**Quote-part travaux TTC :**  
**147 300 € TTC**



**Prix d'acquisition :**  
**117 650 €**



Acquisition le 29/12 2021 d'une boutique de 71,93 m<sup>2</sup> ainsi qu'un garage avec un prix d'acquisition acte en mains de 117 650 euros et une quote-part travaux de 147 300 euros TTC soit un rendement brut acte en mains de 4,17 %.

La boutique située au n°22 de la rue Française, artère commerçante semi-piétonne du centre-ville. Localisation de très belle qualité au cœur d'une offre commerciale dense et de belle facture. On y retrouve joailliers, orfèvres, boutiques de vêtements et accessoires, chaussures, fleuristes, maroquinerie, librairie mais aussi salons de thé, terrasses et petits restaurants typiques.

Le local est occupé depuis 33 ans par un même et unique locataire « Charly Chaussures ». Locataire pour le moins fidèle et passionné, ce dernier exerce en tant que « maître chausseur », métier et passion transmis depuis 4 générations. Le garage est également loué depuis le 18/03/2022.

L'ensemble immobilier s'élève d'un étage sur rez-de-chaussée avec une réserve en arrière-cour et un garage accessible par la cour. Les lots acquis font partie d'un ensemble immobilier élevé de 4 étages.

Cette acquisition représente 8,60 % de la copropriété.

### CHAMBÉRY



**Adresse : 20 de la place Saint-Léger, Chambéry**



**Typologie : Immeuble**



**Quote-part travaux TTC :**  
**490 038 € TTC**



**Prix d'acquisition :**  
**215 862 €**



Acquisition le 22/12/2021 d'un T2 duplex d'une surface habitable de 49,29 m<sup>2</sup> au R+1 / R+2 et d'un T3 Duplex d'une surface de 86,74 m<sup>2</sup> au R+3 / R+4 avec cave, prix d'acquisition acte en mains de 215 862 euros et une quote-part travaux de 490 038 euros TTC.

L'immeuble est situé au n°20 de la place Saint-Léger dans le cœur de ville de Chambéry. La place Saint-Léger est l'une des plus anciennes places et emblématiques de la ville. Elle offre un ensemble de commerces de proximité de grande qualité.

Les lots acquis font partie d'un ensemble immobilier élevé de 4 étages. Cette acquisition représente 11,53 % de la copropriété.

### NANCY



**Adresse :**  
**13 rue Jeanne d'Arc, Nancy**



**Typologie : Appartement**



**Quote-part travaux TTC :**  
**114 000 € TTC**



**Prix d'acquisition :**  
**114 000 €**



Acquisition le 28/12/2021, d'un T2 de 37,65 m<sup>2</sup> de surface habitable avec un prix d'acquisition acte en mains de 82 627 euros et une quote-part travaux de 114 000 euros TTC.

L'immeuble est situé au 13 rue Jeanne d'Arc, au cœur du quartier Saint Léon. Le quartier est principalement résidentiel et équipé d'immeubles an-

ciens de belle facture. L'immeuble est situé au centre-ville de Nancy à 350 m de la gare TGV, à 1.100 m de la Place Stanislas et à 850 m du centre commercial Saint Sébastien, équipé de plus d'une centaine de boutiques.

Les lots acquis font partie d'un ensemble immobilier élevé de 2 étages.

Cette acquisition représente 10,10 % de la copropriété

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DU PATRIMOINE

Adresse	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition du foncier hors droit	Prix travaux TTC <sup>(1)</sup>	Situation locative au 31/12/2022	% Rentabilité brut <sup>(2)</sup>
<b>Chambéry (73)</b> 20, Place Saint Léger	1 T2 Duplex	49,29 m <sup>2</sup>	64 189 €	170 811 €	En cours de rénovation	
	1 T3 Duplex 1 Cave	86,74 m <sup>2</sup>	135 773 €	319 227 €	En cours de rénovation	
<b>Nancy (54)</b> 7, rue Jeanne d'Arc	1 T2	37,65 m <sup>2</sup>	75 027 €	114 000 €	En cours de rénovation	
<b>Béziers (34)</b> 22, rue Française	1 Local Commercial 1 Réserve	76,93 m <sup>2(3)</sup>	100 000 €	147 300 €	Livré	4,17 %
	1 Garage	10 m <sup>2</sup>	8 000 €	-	Livré	15 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 logements 1 local commercial 1 garage</b>	<b>260,61 m<sup>2</sup></b>	<b>382 989 €</b>	<b>751 338 €</b>		

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

(2) : Le calcul de la rentabilité brut est le suivant : loyer annuel HC / (prix d'acquisition du foncier hors droits + travaux TTC).

(3) : La surface de la réserve a été pondérée.

## TRAVAUX DE RÉNOVATION DU PATRIMOINE

L'opération sis **22 rue Française à Béziers** a été réceptionnée le 31/12/2022. Une ouverture sur rue du local commercial est envisagée afin que le local commercial bénéficie d'une ouverture propre à son lot.

Le chantier sis **20 place Saint Léger à Chambéry** a commencé avec du retard en mars 2022 et la date de livraison prévisionnelle est fixée à mars 2024.

Concernant l'opération sis **13 rue Jeanne d'Arc à Nancy** les travaux avancent conformément au calendrier des travaux arrêtés. Livraison prévisionnelle au T4 2024.

Le tableau ci-dessous indique la date de livraison prévisionnelle des immeubles en travaux :

Adresse	Avancement des travaux au 31/12/2022	Date de livraison prévisionnelle
<b>22, rue Française – BÉZIERS 34500</b>	Livré	
<b>20, place Saint-Léger – CHAMBÉRY 73000</b>	Non livré	1S 2024
<b>13, rue Jeanne d'Arc – NANCY 54000</b>	Non livré	T4 2024

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique du patrimoine est de 100 % et le taux d'occupation financier est de 97,72 %.

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 31/12/2022 selon les modalités de calcul des données financières de l'ASPIM, applicables à compter du 1<sup>er</sup> 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 3 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 restructuration (sous conditions).*

## LES ARBITRAGES 2022

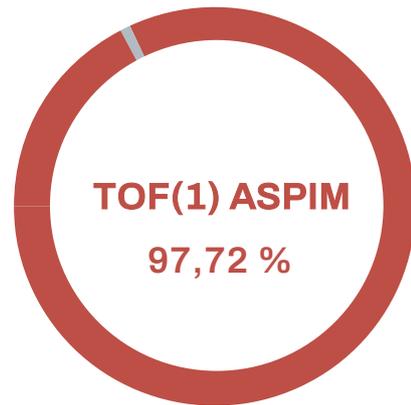
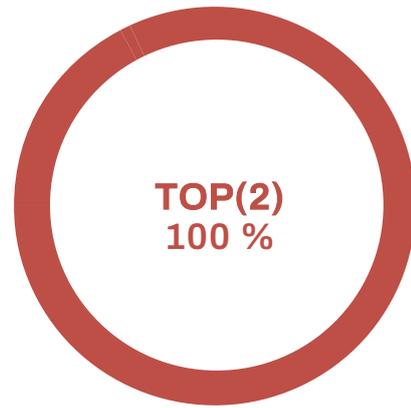
En 2022, la **SCPI DÉFICITIMMO** n'a réalisé aucun arbitrage.

## DISTRIBUTION

La **SCPI DÉFICITIMMO** a commencé à percevoir des loyers à partir du mois de décembre 2021. Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2025.

## ACTIVITÉ LOCATIVE ANNUEL

Au 31 décembre 2022, sur les 5 lots détenus par la SCPI, 2 sont loués. Le local commercial et le garage de Béziers ont permis de facturer 12 991 € de loyers sur 2022. Une créance de 200 € a été comptabilisée sur l'exercice 2022 et soldé au T1 2023.



- Locaux occupés : 97,72%
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0%
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0%
- Locaux vacants de travaux de restructuration : 0%
- Locaux vacants en recherche de locataires : 2,28%

## Résultats financiers

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

Commentaires relatifs aux résultats en 2022, la **SCPI DÉFICITIMMO** a facturé 12 990,82 € de loyers.

Les principaux postes de charges immobilières ont été constitués des honoraires d'expertise (7 560€), des honoraires d'acquisition (32 650€) et d'autres charges immobilières

telles que des charges sur locaux vacants (88,60 €), assurances non récupérables (152,98€) et des charges locatives et copropriété non récupérées (1 407,80 €) Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à - 77 444,39 €. Rapporté à une part, il représente - 56,86 €.

### DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2022 par date d'échéance :

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

	Article D.441 L.-1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 L.-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>( A ) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	0	2	0	3	0	5	1	1	1	1	0	4
Montant total des factures concernées (TTC)	-	30 840,00	-	3 504,42	-	34 344,42	-	100,00	100,00	100,00	100,00	200,00
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00%	28,42%	0,00%	3,23%	0,00%	31,65%						
% du CA de l'exercice (TTC)							-0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	0,00%	1,28%
<b>( B ) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (HT)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>( C ) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois						Délais contractuels : 30 jours fin de mois					
	Délais légaux :						Délais légaux :					

### TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

Année	N-1	Exercice	N
Fonds collectés		1 262 550,00 €	1 262 550,00 €
+ Plus et Moins Values sur cession d'immeubles			
- Achat d'immeubles		-1 134 327,00 €	-1 134 327,00 €
- Achat de titres			
- Comptes courants			
- Indemnités d'immobilisations versées			
- Frais d'acquisition des immobilisations		-32 650,00 €	-32 650,00 €
- Commission de souscription		-63 990,00 €	-63 990,00 €
+ Emprunts			
<b>SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>		<b>31 583,00 €</b>	<b>31 583,00 €</b>

## 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 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 2022.

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	31/12/2022
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	1 134 327.00 €
Valeur nette des autres actifs	- 13 211.39 €
Valeur comptable	1 121 115.61 €
Soit pour une part	823.14 €

Valeur de réalisation	31/12/2022
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	1 155 000.00 €
Valeur nette des autres actifs	- 13 211.39 €
Valeur de réalisation	1 141 788.61 €
Soit pour une part	838.32 €

Valeur de reconstitution	31/12/2022
Valeur de réalisation	1 141 788.61 €
Frais d'acquisition	32 650.00 €
Commission de souscription	63 990.00 €
Valeur de reconstitution	1 238 428.61 €
Soit pour une part	909.27 €

## Fiscalité 2022 pour une part de pleine jouissance

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

	2022
Revenu fonciers bruts	
- Frais et charges déductibles	- 551,17
= Revenus foncier nets	- 551,17
Produits financiers	
Rappel dividende	

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

Revenu imposable : -56,86 €

### IFI (Impôt sur la fortune immobilière)

Au 31/12/2022, la valeur indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 759 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 2022, les rémunérations, fixes et variables, versées par **ANOZYS REIM** à l'ensemble du personnel, soit 8 collaborateurs fin 2022, se sont élevées à 221 822 € se décomposant en :

- 221 822 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 221 822 € versés à l'ensemble du personnel identifié (\*), soit 8 collaborateurs fin 2022.
- 0 € bruts au titre des rémunérations variables – dont 0 € versés à 2 collaborateurs du personnel identifié (\*)

Seule deux collaborateurs sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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.

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel

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.

## 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 effective 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 effectué par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;
  - Les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;
- Le contrôle permanent de 2<sup>ème</sup> 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 œuvre 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.

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## 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 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 anti-blanchiment, 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.

**ANOZYS REIM** appartenant à un groupe, sa politique de gestion des conflits d'intérêts prend en compte les circonstances susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts résultant de la structure et des activités professionnelles des autres membres du groupe.

À ce titre, **ANOZYS REIM** peut être propriétaire d'actifs immobiliers faisant partie d'une ASL (Association Syndicale Libre). Les ASL peuvent être amené à contractualiser des marchés travaux avec des sociétés ayant la qualité de contractant générale possédant un lien capitalistique direct ou indirect avec le Groupe. Il est rappelé que dans aucun cas **ANOZYS REIM** peut être décisionnaire dans l'attribution de ses marchés travaux.

### 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 conduites 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 : [advenis-reim.com](http://advenis-reim.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.

Desurcroît, 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.



Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance s'est réuni pour examiner l'évolution de votre SCPI et préparer l'assemblée générale.

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**.

La société de gestion nous a proposé le projet de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI au cours de cet exercice et dont les principales caractéristiques sont les suivantes.

### **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 €.

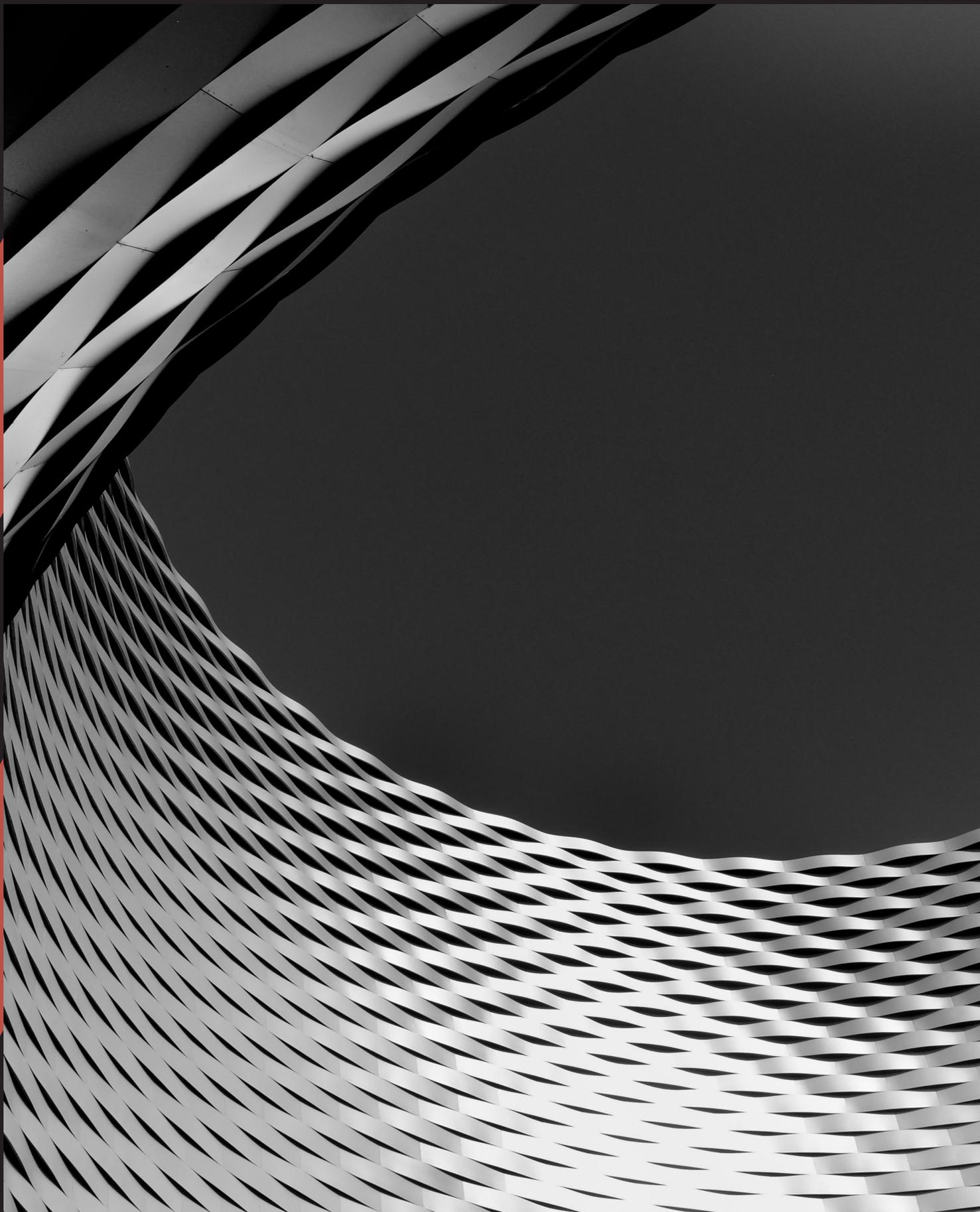
Les comptes, après vérification et approbation par le commissaire aux comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent pas de remarques supplémentaires et nous vous invitons à les approuver.

### **Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire**

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



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

## **DEFICITIMMO**

Rapport du commissaire aux  
comptes sur les comptes annuels

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux associés  
DEFICITIMMO  
46 Rue De Provence  
75009 PARIS

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier DEFICITIMMO relatifs à l'exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons 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 13 décembre 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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..

### **Vérifications spécifiques**

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Responsabilités de la société de gestion**

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en 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 28 septembre 2023

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Malcom Sossou

## **DEFICITIMMO**

Rapport spécial du commissaire  
aux comptes sur les conventions  
réglementées

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

Aux associés  
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 et les modalités essentielles 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatives 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'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 septembre 2023

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Malcom Sossou



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

# Comptes de l'exercice 2022

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

En €	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>1 - Immobilisations locatives</b>				
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)	644 289,00	664 962,00	-	-
Immobilisations en cours	490 038,00	490 038,00	-	-
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>1 134 327,00</b>	<b>1 155 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provision pour Gros Entretien	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>1 134 327,00</b>	<b>1 155 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
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	-	-	-	-
<b>TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
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	-	-	-	-
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Comptes de l'exercice 2022

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

En €	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	200,00	200,00	-	-
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	-	-	-	-
• Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
• Etat et autres collectivités	-	-	-	-
• Associés opération sur capital	-	-	-	-
• Autres débiteurs	-	-	-	-
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>200,00</b>	<b>200,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3 - Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placements	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	55 112,42	55 112,42	-	-
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placements et disponibilités</b>	<b>55 112,42</b>	<b>55 112,42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>55 312,42</b>	<b>55 312,42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Provisions pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2 - Dettes</b>				
Dettes financières	-1 100,00	-1 100,00	-	-
Dettes d'exploitation	-62 584,42	-62 584,42	-	-
Dettes diverses	-4 839,39	-4 839,39	-	-
• Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
• Locataires créiteurs	-	-	-	-
• Associés opération sur capital	-	-	-	-
• Dettes fiscales	-	-	-	-
• Autres créiteurs	-4 839,39	-4 839,39	-	-
<b>Sous-total 2 - Dettes</b>	<b>-68 523,81</b>	<b>-68 523,81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>-68 523,81</b>	<b>-68 523,81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V- COMPTE DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1 121 115,61</b>		<b>-</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>		<b>1 141 788,61</b>		<b>-</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022

En €	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>1 - CAPITAL</b>				
• Capital souscrit	-		1 198 560,00	1 198 560,00
• Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>Sous-total 1 - CAPITAL</b>	-	-	1 198 560,00	1 198 560,00
<b>2 - PRIME D'EMISSION</b>				
• Prime d'émission ou de fusion	-		63 990,00	63 990,00
• Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
• Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion	-		-63 990,00	-63 990,00
<b>Sous-total 2 - PRIME D'EMISSION</b>	-	-	-	-
<b>3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>				
• Ecart de réévaluation	-		-	-
• Ecart 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			-	-
<b>Sous-total 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>	-	-	-	-
<b>4 - RESULTAT DE L'EXERCICE</b>				
• Résultat de l'exercice	-	-	-77 444,39	-77 444,39
• Acomptes sur distribution	-		-	-
<b>Sous-total 4 - RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	-	-	-77 444,39	-77 444,39
<b>TOTAL GENERAL</b>	-	-	1 121 115,61	1 121 115,61

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2022

En €	31/12/2022		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>				
Loyers	12 990,82		-	
Charges facturées	-		-	
Produits des participations contrôlées	-		-	
Produits annexes	-		-	
Reprises de provisions	-		-	
Transferts de charges immobilières	-		-	
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>12 990,82</b>		<b>-</b>
<b>II - CHARGES IMMOBILIERES</b>				
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	41 859,38		-	
• Charges sur locaux vacants	88,60		-	
• Charges non récupérables	1 560,78		-	
• Assurances non récupérables	-		-	
• Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	40 210,00		-	
• Impôts et taxes	-		-	
Dépréciation des titres des participations contrôlées	-		-	
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>41 859,38</b>		<b>-</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = (I-II)</b>		<b>-28 868,56</b>		<b>-</b>
<b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
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	63 990,00		-	
Autres produits	-		-	
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>63 990,00</b>		<b>-</b>
<b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Commissions de la société de gestion	9 770,70		-	
Charges d'exploitation de la société	38 805,12		-	
• Honoraires	23 206,48		-	
• Frais d'assemblées et de conseils	-		-	
> Rapports annuels	-		-	
> Informations associés	-		-	
> Frais d'assemblée	-		-	
> Affranchissements	-		-	
> Conseil de Surveillance - remboursement de frais	-		-	
• Cotisations et contributions	14 505,22		-	
> Autres charges	880,80		-	
> Cotisation AMF et autres	-		-	
> Coût dépositaire	13 624,42		-	

## Comptes de l'exercice 2022

### COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2022

En €	31/12/2022		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
> Droits d'enregistrement	-		-	
> Cotisation sur la valeur ajoutée	-		-	
> Impôts étrangers	-		-	
> TVA non récupérable	-		-	
Frais bancaires	1 093,42		-	
Diverses charges d'exploitation	63 990,01		-	
• Jetons de présence	-		-	
• Perte sur créances irrécouvrables	-		-	
• Commission sur les souscriptions	63 990,00		-	
• Autres charges de gestion courante	0,01		-	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation	-		-	
Dépréciation des créances douteuses	-		-	
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>112 565,83</b>		<b>-</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = (I-II)</b>		<b>-48 575,83</b>		<b>-</b>
<b>I - PRODUITS FINANCIERS</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	-		-	
Produits d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres produits financiers	-		-	
Reprises de provisions sur charges financières	-		-	
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>II - CHARGES FINANCIERES</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	-		-	
Charges d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres charges financières	-		-	
Dépréciations	-		-	
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIERES</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>RESULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Produits exceptionnels	-		-	
Reprises de provisions exceptionnelles	-		-	
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges exceptionnelles	-		-	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-		-	
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>-77 444,39</b>		<b>-</b>

### I – FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

La société Déficitimmo 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 nominal 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.

La société a procédé à ses premières acquisitions d'immeubles courant décembre 2021 :

#### Béziers :

Acquisition le 29/12/2021 d'une boutique avec réserve ainsi qu'un garage avec un prix d'acquisition acte en mains de 117 650 euros et une quote-part travaux de 147 300 euros TTC. La boutique située au n°22 de la rue Française. Le local est occupé depuis 33 ans par un même et unique locataire « Charly Chaussures ». Le garage est également loué depuis le 18/03/2022.

#### Chambéry :

Acquisition le 22/12/2021 d'un T2 duplex et d'un T3 Duplex, prix d'acquisition acte en mains de 215 862 euros et une quote-part travaux de 490 038 euros TTC. L'immeuble est situé au n°20 de la place Saint-Léger. Livraison prévisionnelle pour le T1 2024.

#### Nancy :

Acquisition le 28/12/2021 d'un T2 avec un prix d'acquisition acte en mains de 82 627 euros et une quote-part travaux de 114 000 Euros TTC. L'immeuble est situé au 13 rue Jeanne d'Arc. Livraison prévisionnelle pour le T4 2024.

En raison de l'incertitude persistante liée à la situation sanitaire et géopolitique, il demeure compliqué d'en estimer l'impact sur les performances de la SCPI et ses résultats pour l'année 2023. Toutefois, il est important de noter que ces facteurs ne devraient en aucun cas compromettre la continuité des opérations de la société au cours des douze prochains mois.

### II – ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

### III – RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

#### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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<sup>er</sup> 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.

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 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.

### **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'État 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 :

- es 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 réévaluée 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 différents), 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 réévaluée 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 affectées 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.

### **Provision 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.

**Immobilisations financières**

Le solde des immobilisations financières au 31 décembre est nul.

**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).
- Cautions bancaires de locataire.

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos du 13/12/2021 au 31/12/2022

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

En €	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>1 - Immobilisations locatives</b>				
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)	644 289,00	664 962,00	-	-
Immobilisations en cours	490 038,00	490 038,00	-	-
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>1 134 327,00</b>	<b>1 155 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provision pour Gros Entretien	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>1 134 327,00</b>	<b>1 155 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
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	-	-	-	-
<b>TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
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	-	-	-	-
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

En €	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	200,00	200,00	-	-
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	-	-	-	-
• Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
• Etat et autres collectivités	-	-	-	-
• Associés opération sur capital	-	-	-	-
• Autres débiteurs	-	-	-	-
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>200,00</b>	<b>200,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3 - Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placements	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	55 112,42	55 112,42	-	-
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placements et disponibilités</b>	<b>55 112,42</b>	<b>55 112,42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>55 312,42</b>	<b>55 312,42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Provisions pour risques et charges</b>	-	-	-	-
<b>2 - Dettes</b>				
Dettes financières	-1 100,00	-1 100,00	-	-
Dettes d'exploitation	-62 584,42	-62 584,42	-	-
Dettes diverses	-4 839,39	-4 839,39	-	-
• Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
• Locataires créditeurs	-	-	-	-
• Associés opération sur capital	-	-	-	-
• Dettes fiscales	-	-	-	-
• Autres créditeurs	-4 839,39	-4 839,39	-	-
<b>Sous-total 2 - Dettes</b>	<b>-68 523,81</b>	<b>-68 523,81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>-68 523,81</b>	<b>-68 523,81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V- COMPTE DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1 121 115,61</b>		<b>-</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>		<b>1 141 788,61</b>		<b>-</b>

## DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
22 rue Française	BEZIERS	21/12/2021			245 000,00	108 000,00		147 300,00	255 300,00
13 rue Jeanne d'Arc	NANCY	15/12/2021			185 000,00	75 027,00		114 000,00	189 027,00
20 place Saint Léger	CHAMBERY	21/12/2021			725 000,00	199 962,00		490 038,00	690 000,00
<b>Total bureaux</b>				-	<b>1 155 000,00</b>	<b>382 989,00</b>	-	<b>751 338,00</b>	<b>1 134 327,00</b>
<b>Total commerces</b>				-	-	-	-	-	-
<b>Total Local d'activité</b>				-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL 2022</b>					<b>1 155 000,00</b>	<b>382 989,00</b>	-	<b>751 338,00</b>	<b>1 134 327,00</b>

## ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 13/12/2021	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2022
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>Créances - Locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	-	200,00	-	-	200,00
Locataires douteux	-	-	-	-	-
Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-	-
Etat et autres collectivités	-	-	-	-	-
Associés - opérations sur capital	-	-	-	-	-
Syndic	-	-	-	-	-
Autres débiteurs	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>200,00</b>	-	-	<b>200,00</b>

## PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 13/12/2021	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2022
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
Dépôts de garantie reçus	-	1 100	-	-	1 100
Dettes auprès d'établissements de crédit	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	62 584	-	-	62 584
<b>Dettes sur immobilisations</b>					
Locataires créditeurs	-	-	-	-	-
Dettes aux associés	-	-	-	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-	-
Autres dettes diverses	-	4 839	-	-	4 839
<b>TOTAL</b>	-	<b>68 524</b>	-	-	<b>68 524</b>

## Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos du 13/12/2021 au 31/12/2022

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'élèvent à 62 584 € et sont composés principalement de :

- Dettes fournisseurs : 34 344,42 €
- Factures non parvenues : 28 240,00 €

### ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 13/12/2021	Augmentation			Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>						
Frais de constitution	-	-	-	-	200,00	
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-	-	
Frais de fusion	-	-	-	-	-	
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
Terrains et constructions locatives	-	644 289,00	-	644 289,00	-	
Agencements et installations	-	-	-	-	-	
Immobilisations en cours	-	490 038,00		490 038,00	-	
Dépôt de garantie	-	-	-	-	-	
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-	-	
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>-</b>	<b>1 134 327,00</b>	<b>-</b>	<b>1 134 327,00</b>	<b>200,00</b>	
<b>3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>						
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-	-	
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-	-	
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-	-	
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>1 134 327,00</b>	<b>-</b>	<b>1 134 327,00</b>		

### Prélèvements sur prime d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	63 990 €	-
Frais de constitution	-	-
Frais acquisitions	-	-
Frais de cession	-	-
Commission de souscriptions	-	63 990 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à - 77 444,39 €

\* La société n'a pas procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes en 2022.

### Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

### Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2022, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

## V – INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

### Produits immobiliers

Les produits immobiliers s'élèvent à 12 990,82 € et sont constitués des loyers locatifs sur les immeubles détenus.

### Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 41 859,38 € et se composent principalement de :

- Honoraires d'expertise : 7 560,00 €
- Honoraires d'acquisition : 32 650,00 €

- le poste « autres charges immobilières » : 1 649,38 €
  - > dont charges sur locaux vacants : 88,60 €
  - > dont assurances non récupérables : 152,98 €
  - > dont charges locatives et copropriétés non récupérées : 1 407,80 €

### **Produits d'exploitation**

Les produits d'exploitation s'élèvent à 63 990 € 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 2022 : Le solde au 31.12.2022 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 « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2022 à : 63 990,00 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 112 565,83 € sont constituées notamment :

- frais de souscription : 63 990,00 €
- commissions (de gestion, sur acquisition, de suivi des travaux) : 9 770,70 €
- des honoraires du commissaire aux comptes : 10 560,00 €
- des honoraires divers : 12 646,48 €
- de frais postaux : 880,80 €
- autres charges de gestion courante : 0,01 €
- de services bancaires : 1 093,42€
- du coût du dépositaire : 13 624,42 €

### **Dotations aux amortissements et provisions**

Les dotations aux amortissements et provisions sont nuls au 31/12/2022.

### **Produits financiers**

Les produits financiers sont nuls au 31/12/2022.

### **Charges financières**

Les charges financières sont nulles au 31/12/2022.

## **\_\_\_ Ordre du jour et projet de résolutions**

Vous retrouverez l'ensemble des résolutions sur le rapport annuel 2023 de la SCPI Déficitimmo.

### **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.

# Contacts

## **Stephen Bazire**

Président

sb@anozys.com

---

## **Albane de Gayffier**

Responsable Partenariat

06 81 24 95 78

ag@anozys.com

Plus d'informations sur

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



Siège Social

46 Rue de Provence  
75009 Paris

Établissement Secondaire

379 Chemin de Cabestany à Bompas  
66 000 Perpignan

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AGRÉÉE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (AMF) SOUS LE NUMÉRO GP 20000028 - SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 250 000 €. IMMATRICULÉE SOUS LE NUMÉRO 881 551 105 R.C.S. PARIS - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 28881551105 CARTE TRANSACTION ET GESTION N° CPI 7501 2021 000 000 272