

## Bulletin semestriel d'information n°3

1<sup>er</sup> semestre 2023

PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2023

### ÉDITORIAL

Chers associés,

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

L'année 2023 débute lentement après une forte hausse des prix de l'énergie en 2022. L'inflation reste élevée, notamment dans le secteur alimentaire, mais les prix du gaz ont chuté en fin de trimestre. Malgré cela, l'inflation devrait se stabiliser à 5,4% mi-année, avec une inflation sous-jacente soutenue par les services et les biens manufacturés. La production industrielle et le climat social fragile affectent les prévisions de croissance pour le premier trimestre, estimées à +0,1% selon l'INSEE et +0,2% selon la Banque de France. La croissance devrait atteindre +0,2% au deuxième trimestre, réduisant les espoirs d'une croissance de +1% pour l'année. La consommation des ménages soutient toujours la croissance, mais elle ne devrait pas rebondir avant le deuxième semestre en raison de l'inflation persistante qui affecte le pouvoir d'achat des ménages. Le gouvernement doit faire face à la menace des grèves contre la réforme des retraites et à la dette qui atteint 2 950 milliards d'euros, soit 111,6% du PIB. Réduire les dépenses publiques tout en favorisant la création de richesses devient de plus en plus difficile. De plus, la dette devrait augmenter en raison des mesures de transition environnementale. Le marché du travail résiste aux tensions, mais la croissance des créations d'emploi ralentit. Le taux de chômage se maintient à son niveau le plus bas depuis plus de 10 ans (7,2% de la population active) pour le premier semestre 2023, mais il pourrait augmenter d'ici la fin de l'année en raison du repli de l'activité et de l'augmentation des défaillances d'entreprises.

L'attentisme des investisseurs est alimenté par la poursuite du resserrement monétaire et les préoccupations concernant la solidité du système bancaire international, ce qui se traduit par de mauvais résultats sur le marché de l'investissement principalement dû à l'attentisme des investisseurs du fait de l'attente du repricing des taux de rendement prime.

Après plusieurs années exceptionnelles pour le nombre de vente, l'érosion du volume des transactions amorcé depuis l'automne dernier se confirme. Sur 12 mois glissants, ce chiffre tombe à 1 069 000 ventes en mars 2023 - son plus bas niveau depuis février 2021 et l'impact de la crise sanitaire.

Selon les prévisions de la FNAIM, l'année 2023 devrait repasser sous la barre du million de transactions, pour atteindre environ 950 000 ventes sur l'année, en recul de 15% sur un an (niveau le plus bas des sept dernières années). Cela représente plus de 150 000 transactions en moins par rapport à l'année 2022, et constituerait la 2<sup>ème</sup> plus forte baisse des cinquante dernières années.

Suite à l'acquisition de trois logements et d'un local commercial avec garage situés respectivement à Nancy (54), Chambéry (73) et Béziers (34), la SCPI Déficitimmo a pu encaisser les loyers du local commercial et du garage au 1<sup>er</sup> semestre 2023, ainsi le taux d'occupation financier (TOF) était de 100%. À la fin du semestre le taux d'occupation physique (TOP) était de 100%.

Durant le premier semestre 2023, la SCPI Déficitimmo a procédé à une augmentation de son capital social maximum, passant ainsi le capital social maximum à 20 000 320 euros. La première augmentation de capital ayant fait l'objet d'un premier visa N°22-05 et ayant été clôturée le 29 décembre 2022, la deuxième augmentation de capital a également fait l'objet d'une deuxième demande de visa, obtenue en mars 2023 et portant le N°23-02.

Sur les lots constitutifs de votre SCPI en cours de rénovation, les travaux se poursuivent conformément aux calendriers de travaux arrêtés.

Nous étudions actuellement diverses opportunités d'investissement afin d'agrandir le patrimoine de votre SCPI.

La société de gestion

### 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 max statutaire :** 20 000 640 €

**Date d'ouverture au public :**

22/03/2023

**Visa AMF n° :** 23-02

**Revenus locatifs potentiels :**

1<sup>er</sup> semestre 2025

**Date d'expiration :**

31 décembre 2036

**Durée de vie :** 15 ans

**Société de Gestion :** ANOZYS REIM

**Agrément AMF :** GP 20 000028

### CHIFFRES CLÉS



**1 221 440 €**  
Capital social



**77**  
Associés



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

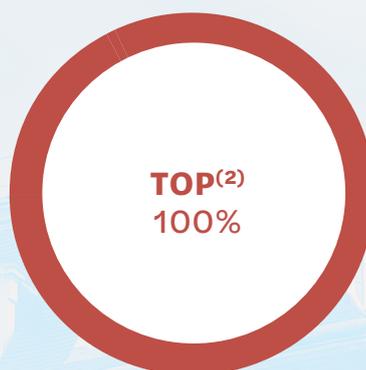


**1 388**  
Parts

## 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**.

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



- Locaux occupés : 100%
- 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 reconstruction : 0%
- Locaux vacants en recherche de locataires : 0%

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

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

Les taux d'occupation présentés indiquent le taux de remplissage des biens livrés et mis en location de la SCPI au 30 juin 2023 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). Le patrimoine de la SCPI DÉFICITIMMO est actuellement en cours de constitution et 4 lots sont en cours de rénovation.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Au 30 juin 2023, sur les 5 lots détenus par la SCPI, 2 sont loués.

### PATRIMOINE AU 30/06/2023



3 lots d'habitation



1 local commercial



1 garage



260,61 m<sup>2</sup>

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



- 66,44 % surface résidentielle
- 29,52 % surface commerciale
- 3,84 % surface de Garage/Box

## PATRIMOINE DE LA SCPI

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 30/06/2023	% 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.

### PRÉSENTATION DES ACQUISITIONS



#### CHAMBÉRY : 20 place Saint Léger

Votre SCPI a acquis un T2 duplex et un T3 duplex dans un bel immeuble en pleine restauration situé dans le coeur de ville de Chambéry. La place Saint-Léger est l'une des plus anciennes places et emblématiques de la ville de Chambéry.



#### NANCY : 13 rue Jeanne d'Arc

L'acquisition porte sur un T2 dans un immeuble de caractère situé dans le quartier Poincaré Foch à Nancy. La rue Jeanne d'Arc fait l'objet d'important travaux de réaménagement avec notamment l'implantation d'espaces végétalisés et d'une piste cyclable bidirectionnelle.



#### BÉZIERS : 22 rue française

Le local commercial et le garage acquis se situent au 22 de la rue Française à Béziers, en plein centre-ville et dans une artère commerçante. L'immeuble et son commerce ont été entièrement restaurés.

### FOCUS ACQUISITION



#### NANCY : 13 rue Jeanne d'Arc

La SCPI a acquis un 2 pièces dans immeuble patrimonial situé au coeur du quartier Saint Léon. Le quartier est principalement résidentiel et équipé d'immeubles anciens 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.

### FOCUS LOCATAIRE



#### BÉZIERS : 22 rue française

Le local commercial du 22 rue française à Béziers 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 « maitre chausseur », métier et passion transmis par son père et ce, depuis 4 générations.

## MARCHÉ DES PARTS

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

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

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

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

**Modalités de cession :** La cession de parts de la SCPI est libre.

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

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

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

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

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

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

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

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

## SCPI DÉFICITIMMO

Société Civile de Placement immobilier à capital fixé, autorisée à faire offre au public  
Capital social : 972 400 € - RCS PARIS : 908 123 763  
Siège Social : 46 Rue de Provence 75009 PARIS - 01 88 40 14 99  
Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif



Scannez le QR Code  
ci-dessous pour obtenir  
toute la documentation de  
la SCPI Déficitimmo

## ANOZYS REIM

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AGRÉÉE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (AMF) SOUS LE NUMÉRO GP 20 00028 - 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

Plus d'informations sur  
[www.anozys.com](http://www.anozys.com)