

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### SCPI DeficitImmo SCPI gérée par ANOZYS REIM

**Code ISIN :****Nom de l'initiateur :** ANOZYS REIM**Site internet :** [www.anozys.com](http://www.anozys.com)**Contact :** Appelez le +33 (1) 80 82 50 00 pour de plus amples informations**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle d'ANOZYS REIM en ce qui concerne ce document d'informations clés. ANOZYS REIM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP20000028.**Date de production du document d'informations clés :** 1<sup>er</sup> octobre 2024

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) fiscale « Déficit foncier ».**Durée :** La durée de vie de la SCPI est de 15 ans à compter de son immatriculation, soit jusqu'au 13 décembre 2036.**Objectifs :** L'objectif de la SCPI est la constitution d'un patrimoine d'immobilier locatif composé d'immeubles anciens ou de parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, mixte ou commercial, situés en zone urbaine ou péri-urbaine, et destinés, après restauration, à la location nue. La SCPI vise ainsi l'acquisition d'immeubles entiers ou de parties d'immeubles situés dans les principaux quartiers de centres-villes ou en périphérie, proches des écoles, centres d'administration, de zones d'aménagement urbain, de zones commerciales attractives et/ou de pôles économiques et/ou de pôles d'enseignement et de recherche. La SCPI a choisi de privilégier les principales métropoles françaises disposant notamment de dessertes autoroutes, portuaires, ferroviaires et/ ou aéroportuaires, outre les dessertes liées à l'aménagement local et régional (TER, RER, métro, tramway, bus, ... ainsi que tout équipement collectif qui pourrait permettre une fluidité des déplacements). Ces actifs immobiliers seront principalement à usage d'habitation ou mixte mais pourront être à usage autre (commerces, activités ou bureaux), notamment dans un souci de diversification de classes d'actifs et d'opportunités. Le but de la SCPI est de pourvoir à une restauration de qualité sur le patrimoine immobilier ainsi ciblé. À compter de l'achèvement des travaux, la SCPI s'engagera à mettre en location, les immeubles ou parties d'immeubles acquis et restaurés au moyen du produit des souscriptions, étant précisé que les produits locatifs correspondants devront être taxables dans la catégorie des revenus fonciers. La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements, grâce aux revenus potentiels perçus par SCPI DEFICITIMMO, dans la limite d'un taux d'endettement maximal de 30%.

Eu égard à la fiscalité et l'éventuelle inexistence de l'animation d'un marché secondaire, le souscripteur doit être à même de conserver ses parts sur toute la durée de vie de la SCPI (fin de l'année 2036), sauf décision de prorogation prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire ainsi que le délai nécessaire à la vente de son patrimoine (ce délai pouvant être supérieur à 1 an selon les conditions de marché).

**Investisseurs de détail visés :** La SCPI DeficitImmo est un Fonds d'Investissement Alternatif (« FIA ») agréé par l'Autorité des marchés financiers, dont les règles de fonctionnement sont fixées par sa note d'information et ses statuts. Ce FIA est destiné à une clientèle d'investisseurs non professionnels, et plus particulièrement à toute personne physique ou morale désirant bénéficier du régime fiscal dit des « déficits fonciers », et ce, pour une période d'investissement conseillée de 16 ans. Ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de reprendre leur apport avant 16 ans.

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice d'une « US Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

**Dépositaire :** Société Générale

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting (bulletin trimestriel d'information et rapport annuel).

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 16 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers et immobiliers, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Avertissement :**

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

## Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**Risque de perte en capital :** L'objectif de performance est lié à l'évolution des marchés immobiliers et financiers, notamment grâce à l'indexation des loyers. Même si l'immobilier représente souvent une valeur refuge, l'investissement est soumis à ces paramètres, ainsi qu'à l'évolution de la situation économique générale. Le capital et le rendement ne sont donc pas garantis.

**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 revente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la note d'information.

## Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

<b>Période de détention recommandée : 16 ans</b>				
<b>Exemple d'investissement : 10 000 €</b>				
<b>Scénarios</b>		<b>Si vous sortez après 1 an</b>	<b>Si vous sortez après 8 ans</b>	<b>Si vous sortez après 16 ans</b> <small>(Période de détention recommandée)</small>
<b>Minimum</b>	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant la dissolution de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>8 150 €</b>	<b>8 100 €</b>	<b>8 030 €</b>
	Rendement annuel moyen	-18,50%	-2,60%	-1,36%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>8 150 €</b>	<b>8 100 €</b>	<b>8 100 €</b>
	Rendement annuel moyen	-18,50%	-2,60%	-1,31%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 130 €</b>	<b>10 470 €</b>	<b>14 800 €</b>
	Rendement annuel moyen	-8,70%	0,58%	2,48%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 340 €</b>	<b>16 880 €</b>	<b>19 170 €</b>
		3,40%	6,76%	4,15%

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

## Que se passe-t-il si ANOZYS REIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

DeficitImmo est une entité distincte d'Anozys REIM. En cas de défaillance d'Anozys REIM, les actifs de DeficitImmo conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière de DeficitImmo est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux de DeficitImmo. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires.

Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

## Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	Si vous sortez après 16 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>1 393 €</b>	<b>3 685 €</b>	<b>9 008 €</b>
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	13,93 %	3,86 %	3,09 % chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5.57% avant déduction des coûts et de 2,48 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	12.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	1 200 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Coûts de transaction	1,27% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts en cours lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons	111 EUR
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0,93% de la valeur de votre investissement par an. Ces frais correspondent aux frais de gestion locative, aux commissions de suivi des travaux et aux frais de gestion divers.	82 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission n'existe pour ce produit.	0 EUR

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La SCPI est un placement immobilier qui s'inscrit sur le long terme, il est recommandé de conserver les parts jusqu'à la dissolution de la société. En outre, 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 après le 12 décembre 2036). En outre, un délai (environ 1 an) sera nécessaire pour permettre la liquidation totale des actifs de la société.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation ou difficulté concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée :

- par courrier au service conformité d'ANOZYS REIM – 29-31 Rue de Courcelles - 75008 Paris
- ou en utilisant le formulaire contact sur le site [www.anozys.com](http://www.anozys.com)
- ou par courrier électronique à [contact@anozys.com](mailto:contact@anozys.com)
- ou par téléphone Tél : +33 (1) 80 82 50 00

## Autres informations pertinentes

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services d'Anozys REIM et ne soit pas satisfait de la réponse d'Anozys REIM et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers

17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02

[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)