



RAPPORT ANNUEL 2025

SCPI DÉFICITIMMO

A photograph of a Parisian building facade with a balcony and birds in flight, used as a background illustration. The image is partially obscured by a dark blue geometric shape.

Photos non contractuelles. Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

SOMMAIRE

DÉFICITIMMO ET SES ACTEURS	03
Organe de direction et de contrôle	
La SCPI au 31/12/2025	
ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2025	06
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	08
Régime fiscal de la SCPI	
Capital au 31/12/2025	
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	
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	26
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	31
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	35
COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	37
État du patrimoine	
Analyse de la variation des capitaux propres	
Compte de résultat	
Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2025	
Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres	
Informations relatives au compte de résultat	
Détail des immobilisations au 31 décembre 2025	
Ordre du jour et projets de résolutions	
GLOSSAIRE	64

DÉFICITIMMO AU 31/12/2025



Photos non contractuelles. Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION

AROXYS

Société par actions simplifiée au capital de 650.000 euros

Siège social : 29 – 31 rue de Courcelles – 75008 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

Monsieur Ara ADJENNIAN, Président.

Direction Générale

Monsieur Ara ADJENNIAN, Président.

Monsieur Olivier PIOCH, Directeur général adjoint

INFORMATIONS

AROXYS

Tél. : 01 80 82 50 00

www.aroxys.com

Contact : backoffice@aroxys.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

Monsieur Renaud GABAUDE

Madame Geneviève LAPEYRE

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Cabinet Malaquin

22, avenue de Breteuil - 75007 PARIS.

LA SCPI AU 31/12/2025

CARACTÉRISTIQUES

Forme juridique : SCPI à capital fixe

Adresse : 29 -31 rue de Courcelles, Paris 75008

Date d'immatriculation : 13 décembre 2021

N° RCS PARIS : 908 123 763

Capital maximum statutaire : 20.000.640 €

Date d'expiration : 13 décembre 2036

Date d'ouverture au public : 22 mars 2023

Visa AMF n° : 23-02

Durée de vie : 15 ans

Revenus locatifs potentiels :
2^{ème} semestre 2027

Société de Gestion : Aroxys SAS

Agrément AMF : GP-20 000028

CHIFFRE CLÉS



CAPITAL SOCIAL
2.364.340 €



PARTS SUR L'ATTESTATION AU 31.12
3 068



DURÉE RECOMMANDÉE DE
DÉTENTION DE PARTS
15 ANS



VALEUR NOMINALE D'UNE PART
770.50 €



ASSOCIÉS
139



VALEUR DE RÉALISATION D'UNE PART
AU 31/12/2025
777,52 €

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers (*)
PARIS	-	-	-	-	-
REGION PARISIENNE	-	-	-	-	-
PROVINCE	-	15 %	-	79 %	6 %
DOM-TOM	-	-	-	-	-
ETRANGER	-	-	-	-	-
TOTAUX	-	16 %	-	78 %	6 %

(*) Garage

Photos non contractuelles. Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN 2025



Photos non contractuelles. Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

BILAN MARCHÉ

En 2025, le marché immobilier résidentiel français confirme une phase de stabilisation progressive après le point bas observé en 2024, avec des signes tangibles de reprise, notamment sur les volumes de transactions et l'investissement. Cette amélioration s'inscrit dans un contexte de détente relative des conditions de financement, avec des taux de crédit immobilier autour de 3,3 % en moyenne, permettant une amélioration graduelle de la solvabilité des ménages.

Le marché de l'ancien retrouve ainsi un niveau d'équilibre avec environ 945 000 transactions en rythme annuel fin 2025, en hausse sensible sur un an, tout en restant inférieur aux niveaux exceptionnels observés entre 2021 et 2022. Les prix, quant à eux, se stabilisent globalement (+0,8 % sur l'année), traduisant un ajustement du marché aux nouvelles conditions de financement et un maintien des contraintes de solvabilité.

Cette stabilisation des prix, conjuguée à la baisse progressive des taux et à la hausse des revenus, a permis un redressement significatif du pouvoir d'achat immobilier des ménages. En 2025, les acquéreurs retrouvent ainsi une capacité d'acquisition proche de celle observée avant la période de forte inflation immobilière, favorisant le retour de la demande, notamment pour les actifs résidentiels anciens.

Parallèlement, le marché de l'investissement résidentiel affiche un net regain d'intérêt, avec plus de 4,3 milliards d'euros engagés en 2025, en progression d'environ 29 % sur un an. Cette dynamique est portée à la fois par le retour des grandes transactions en portefeuille et par une forte activité sur le segment du résidentiel géré, notamment les résidences étudiantes, qui constituent désormais un moteur majeur de l'investissement.

Les investisseurs, qu'ils soient institutionnels ou privés, privilégient des stratégies diversifiées allant de la revente à la découpe à la valorisation locative ou au repositionnement d'actifs. Le retour des capitaux, notamment internationaux, confirme l'attractivité structurelle du résidentiel français, soutenue par des fondamentaux solides, en particulier dans les grandes métropoles et les zones tendues.

En revanche, le marché du neuf demeure fortement contraint. La hausse des coûts de construction, la raréfaction du foncier et la fin des dispositifs d'incitation fiscale ont continué de peser sur la production. Les volumes de ventes restent nettement en retrait par rapport aux niveaux historiques, tandis que les promoteurs adoptent une posture prudente en limitant les lancements de nouvelles opérations.

Dans ce contexte, les prix du neuf poursuivent leur progression (+2,5 % en 2025), principalement sous l'effet des coûts, limitant les ajustements à la baisse et freinant la reprise de la demande. Cette situation contribue à maintenir une tension structurelle sur l'offre de logements, particulièrement dans les zones urbaines dynamiques.

Les perspectives pour 2026 s'inscrivent dans la continuité de cette phase de normalisation. Le marché devrait poursuivre sa reprise progressive, soutenue par une amélioration des conditions de financement et un retour graduel de la confiance des ménages. Toutefois, l'absence de dynamique haussière des prix et la persistance des contraintes sur le neuf devraient limiter l'ampleur de cette reprise.

Deux scénarios alternatifs peuvent être envisagés : un scénario favorable, reposant sur une poursuite de la baisse des taux et des mesures publiques de soutien au logement, permettant un redémarrage plus marqué de l'activité ; et un scénario plus prudent, marqué par un environnement économique incertain ou des tensions financières, susceptible de freiner la reprise.

En conclusion, l'année 2025 marque une phase de stabilisation et de rééquilibrage du marché immobilier résidentiel. Dans un environnement encore contraint, les fondamentaux du marché restent solides, offrant des opportunités d'investissement attractives, en particulier dans l'ancien et les stratégies de valorisation, en ligne avec les thématiques de rénovation et de création de valeur propres aux stratégies en déficit foncier.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

DÉFICITIMMO permet au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit du « déficit foncier ». Le régime déficit foncier de droit commun permet au porteur de parts d'imputer sur ses revenus fonciers, et dans la limite de 10 700 euros sur son revenu global, la quote-part des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration (s'agissant de locaux d'habitation), et des dépenses d'entretien et de réparation (s'agissant de locaux commerciaux) exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément aux articles 31 I-1° 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 31/12/2025

(NOMINAL 770 €)

CAPITAL
SOCIAL

2 364 340 €

NOMBRE
DE PARTS

3 068

NOMBRE
D'ASSOCIÉS

139

EVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024	31/12/2025
Nombre d'associés	75	95	95	119	139
Nombre de parts	1 362	1 904	1 904	2 517	3 068
Mouvements de parts	1 362	542	0	613	551
Prime d'émission en euros	63 990 €	129 030 €	129 030 €	202 590 €	273 907 €
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	1 262 550 €	1 804 550 €	1 804 550 €	2 417 550 €	2 638 247 €

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nominal	880	880	880	770,5
Prime d'émission	120	120	120	129,5
Prix de souscription	1 000	1 000	1 000	900

RENTABILITÉ DES PARTS

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Dividendes brutes versés (1)	-	-	-	-
Prix de souscription (2)	1 000	1 000	1 000	900
Rentabilité (= 1/2)	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

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

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 31/12/2025, la SCPI n'enregistre aucune transaction de parts sur le marché secondaire.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Le patrimoine a été constitué par acquisition de lots d'immeubles situés dans des villes sélectionnées pour leur intérêt patrimonial et le dynamisme de leur marché locatif. Ces lots d'immeubles bénéficient tous d'un potentiel de revalorisation par rénovation, ce qui permet la réalisation d'importants travaux éligibles au dispositif de déficit foncier. Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI est constitué des immeubles suivants :

Au 31/12/2025, 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 situés au 20 Place Saint-Léger à Chambéry, un appartement T2 situé au 13 rue Jeanne d'Arc à Nancy, un T2 et quatre T1 situés au 2-6 rue Germaine Bernit à Niort, ainsi que deux appartements T1 situés au 13 avenue de Besagne à Toulon, acquis au cours du second semestre 2025.

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

FOCUS ACQUISITION

TOULON

Adresse : **13 avenue de Besagne – TOULON 83000**



TYPLOGIE : APPARTEMENT – T1

Surface (m²) : 24,67 m²

Prix d'acquisition HD : 11 138 €

Quote-part travaux TTC : 142 297 €

TYPLOGIE : APPARTEMENT – T1

Surface (m²) : 23,21 m²

Prix d'acquisition HD : 12 384 €

Quote-part travaux TTC : 140 761 €

Acquisition réalisée fin 2025 de deux T1 au sein d'un immeuble situé au cœur du centre historique de Toulon, à proximité immédiate du centre commercial Toulon Mayol et de nombreux commerces, dans un secteur très attractif pour la location.

L'acquisition a été réalisée sur la base d'un prix global d'environ 6 400€/m², niveau qui demeure cohérent au regard de la localisation particulièrement recherchée de l'actif, à proximité immédiate du Cours Lafayette, du centre commercial Mayol, du port et de l'ensemble des commodités du centre-ville. Ce prix reflète également la rareté de l'offre de logements entièrement rénovés ou assimilables à du neuf dans ce secteur central de Toulon.

L'immeuble fera l'objet d'une rénovation complète, portant à la fois sur les parties communes et les logements. Les travaux sont réalisés dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) assorti d'une Garantie de Bonne Exécution, offrant un cadre contractuel sécurisant pour la réalisation de l'opération. Cette acquisition s'inscrit pleinement dans la stratégie de la SCPI, en permettant de générer un déficit foncier représentant environ 60 % de l'investissement global sur l'exercice 2025.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU PATRIMOINE

Adresse	Typologie	Surface (m ²)	Prix acquisition foncier hors droit	Prix travaux TTC ⁽¹⁾
Chambéry (73) 20 place Saint-Léger	T2 duplex	49.29 m ²	64 189 €	170 811 €
	T3 duplex, cave	86.74 m ²	135 773 €	319 927 €
Nancy (54) 13 rue Jeanne d'Arc	T2	37.65 m ²	75 027 €	114 000 €
Béziers (34) 22 rue Française	Local commercial, réserve	66.66 m ² ⁽²⁾	100 000 €	147 300 €
	Garage	25.00 m ²	10 000 €	
Niort (79) 2 - 6 rue Germaine Bernit	T2, place de parking extérieur	39.00 m ²	31 890 €	166 110 €
	T1, place de parking extérieur	26.38 m ²	25 777 €	115 723 €
	T1, place de parking extérieur	27.31 m ²	26 227 €	107 483 €
	T1, place de parking extérieur	26.92 m ²	26 039 €	104 847 €
	T1, place de parking extérieur	26.86 m ²	26 010 €	100 937 €
Toulon (83) 13 avenue de Besagne	T1	24,67 m ²	11 138 €	142 297 €
	T1	23,21 m ²	12 384 €	140 761 €
GLOBAL	10 logements	459,69 m²	544 454 €	1 630 196 €
	1 local commercial			
	1 garage			
	5 places de parkings extérieurs			

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

(2) La surface du local commercial et de la réserve a été pondérée.

TRAVAUX DE RÉNOVATION DU PATRIMOINE

CHAMBÉRY – 20 Place Saint-Léger

L'opération de rénovation de l'immeuble situé place Saint-Léger à Chambéry a connu un ralentissement à la suite de la résiliation du contrat de promotion immobilière (CPI) avec l'opérateur en charge du projet, en raison de difficultés dans l'exécution du chantier.

Afin de sécuriser la poursuite de l'opération, plusieurs démarches ont été engagées. Une expertise judiciaire est actuellement en cours afin d'identifier précisément les responsabilités et de préserver les droits des copropriétaires. L'expert désigné s'est rendu sur place en avril 2025 et poursuit actuellement ses investigations, dans un calendrier estimé entre 9 et 12 mois.

Dans l'intervalle, le site a été intégralement sécurisé afin de préserver les ouvrages réalisés. Parallèlement, un travail est mené avec l'Association Syndicale Libre (ASL) pour préparer la reprise du chantier dans de bonnes conditions, notamment par l'identification de nouveaux partenaires susceptibles d'intervenir pour l'achèvement de l'opération.

NANCY – 13 rue Jeanne d'Arc

L'opération de rénovation engagée en juin 2022 fait actuellement l'objet d'une réorganisation de son pilotage afin de permettre la poursuite du chantier dans les meilleures conditions.

Les membres de l'Association Syndicale Libre (ASL) ont mandaté un cabinet d'avocats afin d'accompagner la mise en place d'une nouvelle gouvernance et d'organiser le remplacement de certains prestataires intervenant sur le projet. L'objectif est de structurer la reprise des travaux dans un cadre opérationnel stabilisé, tout en engageant, lorsque nécessaire, les actions permettant de protéger les intérêts de l'opération. Une assemblée générale de l'ASL sera organisée afin de procéder à la nomination de nouveaux responsables chargés de piloter la suite du projet.

NIORT – 2 - 6 rue Germaine Bernit

Le chantier de l'opération « Le Clos du Vallon » à Niort, dont l'ordre de service a été délivré en novembre 2024, progresse conformément au calendrier prévisionnel.

Après la réalisation des travaux préparatoires en début d'année (curage, dépollution, désamiantage et sécurisation des réseaux), les travaux de construction ont été engagés au cours du premier semestre 2025. Plusieurs étapes structurantes ont été franchies, notamment l'installation complète du chantier, la mise en place des réseaux provisoires, l'aménagement de la base vie et le lancement des études d'exécution. Les travaux de gros œuvre ont permis d'avancer significativement sur les bâtiments, avec notamment des démolitions structurelles, des renforcements par profilés métalliques et la réalisation des micropieux destinés à supporter les futurs balcons. À fin décembre 2025, l'avancement des bâtiments

C et D atteint environ 25 %, avec le démarrage des travaux intérieurs ainsi que la pose progressive des menuiseries extérieures et la préparation de l'isolation thermique par l'extérieur.

Toulon – 13 avenue de Besagne

Acquis fin 2025, l'immeuble fera l'objet d'une rénovation complète portant à la fois sur les parties communes et les logements, réalisée dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) assorti d'une Garantie de Bonne Exécution. Les travaux sont en cours de démarrage.

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

Adresse	Avancement des travaux au 31/12/2024	Date de livraison prévisionnelle
22, rue Française BÉZIERS 34500	Livré	
20, place Saint-Léger CHAMBÉRY 73000	Non livré	S1 2028
13, rue Jeanne d’Arc NANCY 54000	Non livré	S1 2028
2 - 6 rue Germaine Bernit NIORT 79000	Non livré	T1 2027
13 avenue de Besagne TOULON	Non livré	T1 2029

ACTIVITÉ LOCATIVE ANNUELLE

Au 31 décembre 2025, sur les 12 actifs détenus par la SCPI, 2 sont loués. Le local commercial et le garage de Béziers, livrés en 2021, ont permis de percevoir 14 318 € de loyers sur l'année 2025 (7 056 € au premier semestre et 7 262 € au second semestre). Aucun acompte ou dividende n'a été effectué en 2025 ; les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du second semestre 2026.

Taux d'occupation Physique et Financier

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation physique du patrimoine est de 100 % et le taux d'occupation financier est de 99.53 %.

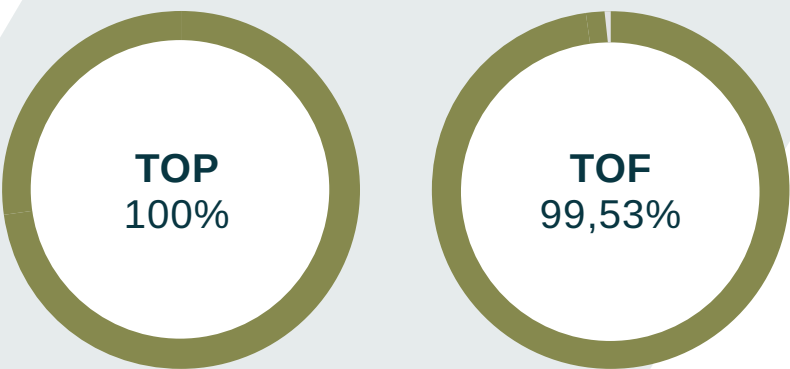
Le **taux d'occupation financier (TOF)** se détermine par la division du montant des loyers et des indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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 31/12/2025 selon les modalités de calcul des données financières de l'ASPIM, applicables à compter du 1^{er} janvier 2022.

Les TOF et TOP exprimés ici portent sur les lots d'habitation et de commerces livrés de votre SCPI. Ils intègrent les lots situés à Béziers (34) acquis dans le courant du mois de décembre 2021. Le patrimoine de la SCPI DÉFICITIMMO est en cours de constitution et lots sont en cours de rénovation.

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



EVOLUTION DU TOF

Evolution du TOF moyen annuel (en %)	2022	2023	2024	2024
	-	100 %	96 %	99,53 %

LES ARBITRAGES 2025

En 2025, la **SCPI DÉFICITIMMO** n'a réalisé aucun arbitrage.

RÉSULTATS FINANCIERS

31/12/2025	Total	Par part
Résultat net	-94 614.55	-30.84
Report à nouveau	0	0
Total distribuable	0	0
Dividende	-	-
Résultat en instance d'affectation	-94 614.55	-30.84

Commentaires relatifs aux résultats en 2025, la **SCPI DÉFICITIMMO** a facturé 14 318,27 € de loyers. Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à - 94 614.55 €. Rapporté à une part, il représente - 30.84 €.

EVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

€/ part	2022	2023	2024	2025
Résultat net	-40.67	-44.01	-45,44	-30.84
Report à nouveau cumulé	-	-40.67	-84.68	0
Revenus distribués	0	0	0	0
Report à nouveau après distribution	-40.67	-84.68	-130,12	-30.84

INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

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

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement						
Nombres de factures concernées		9	3	5	3	20
Montant total des factures concernées TTC	0,00 €	9 640,00 €	14 344,67 €	0,00 €	3 472,00 €	25 956,67 €
Montant total des factures concernées TTC						
Pourcentage du montant total des achats TTC	0,00%	7,94%	11,81%	0,00%	2,86%	21,37%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux					

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

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement						
Nombres de factures concernées	0	0	0	0	1	1
Montant total des factures concernées TTC	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Montant total des factures concernées TTC						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exerciceTTC	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux					

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDs

SCPI DEFICITIMMO - Emploi des fonds durant l'exercice			
ANNÉE	N-1	Exercice	N
Fonds collectés	2 417 550,00	496 300,00	2 913 850,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles			
Achat d'immeubles	-1 865 370,00	-306 580,76	-2 171 950,76
Achat de titres			
Comptes courants			
Indemnités d'immobilisations versées			
Frais d'acquisitions des immobilisations	-48 150,00	-5 200,00	-53 350,00
Commission de souscription	-202 590,00	-71 316,50	-273 906,50
Emprunts			
SOMMES RESTANT A INVESTIR	301 440,00	113 202,74	414 642,74

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 2025.

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	31/12/2025
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	2 171 950,76
Valeur nette des autres actifs	109 394,58
Valeur comptable	2 281 345,34
Soit pour une part	743,45

Valeur de réalisation	31/12/2025
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	2 276 500,00
Valeur nette des autres actifs	109 394,58
Valeur de réalisation	2 385 894,58
Soit pour une part	777,52

Valeur de reconstitution	31/12/2025
Valeur de réalisation	2 385 894,58
Frais d'acquisition	53 350,00
Commission de souscription	273 906,50
Valeur de reconstitution	2 713 151,08
Soit pour une part	884,17

EVOLUTION DES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

En euros	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	Var. 2024/2025
Valeur comptable / part	823.14	795.32	770.50	743.45	-3.51 %
Valeur de réalisation / part	838.32	820.88	802.74	777.52	-3.14 %
Valeur de reconstitution / part	909.27	909.95	902.35	884,17	-2.02 %

FISCALITÉ 2025 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

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

	2025
Revenus fonciers	25,99 €
Produits financiers	0 €
- Frais et charges déductibles	-552.57
= Revenus fonciers nets	-526.69

IFI (Impôt sur la fortune immobilière)

Au 31/12/2025, la valeur indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 632,94 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'**AROXYS** a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'**AROXYS**, 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 2025, les rémunérations, fixes et variables, versées par **AROXYS** à l'ensemble du personnel, soit 6 collaborateurs fin 2025, se sont élevées à 59 156 euros brut se décomposant en :

- 59 156 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 0 € versés à l'ensemble du personnel identifié (*), soit 6 collaborateurs fin 2025.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

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

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par **AROXYS** 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 (*)), **AROXYS** 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.

* Cf : Glossaire

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

Suivi et évaluation des risques

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

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

Ces risques sont principalement règlementaires, 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, **AROXYS** établit et maintient opérationnelle une politique de gestion des conflits d'intérêts fixée par écrit et appropriée au regard de sa taille, de son organisation, de sa nature, « de l'importance » et de la complexité de son activité.

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

- Prévenir l'apparition de conflits d'intérêts, par une sensibilisation de l'ensemble de son personnel aux règles et codes de bonnes 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, **AROXYS** tient et met à jour un registre des conflits d'intérêts qui consigne ceux potentiels et ceux qui se sont produits.

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

Politique de confidentialité

AROXYS, 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.

AROXYS s'engage, à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel qu'elle collecte ou le cas échéant dont elle n'effectue qu'un traitement, dans le cadre des obligations prévues par le règlement européen relatif à la protection des données personnelles dit « RGPD ».

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

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

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 JUIN 2026

1 . RAPPORT GENERAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LA GESTION DE LA SCPI :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de DEFICITIMMO clos le 31 décembre 2025.

La Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de la SCPI et a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre mission.

Le Conseil de Surveillance suit particulièrement les dossiers sur l'avancement des travaux à Chambéry et Nancy.

Le Conseil de Surveillance souhaite également rendre hommage à Monsieur VELLA, ancien Président du Conseil de Surveillance, disparu au cours de l'année 2025. Les membres du Conseil saluent son engagement, la qualité de son travail ainsi que son implication au service de la SCPI depuis sa création, et présentent à sa famille ainsi qu'à ses proches leurs plus sincères condoléances.

La Société de Gestion s'associe pleinement à cet hommage et tient à remercier chaleureusement Monsieur VELLA pour la confiance accordée, son accompagnement constant et sa contribution au développement de DEFICITIMMO.

La Société de Gestion nous a ainsi présenté le projet de rapport annuel rendant compte de l'activité de DEFICITIMMO au cours de ce premier exercice social complet.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants :

Conseil de Surveillance

La composition du Conseil de Surveillance est la suivante :

M. Renaud Gabaude

06 16 12 12 44 . gabaude.renaud@gmail.com

Mme Geneviève Lapeyre

06 20 30 68 46 . racanbis@hotmail.com

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Collecte et marché des parts

Au 31 décembre 2025, la SCPI justifie de 2 638 247 € de capitalisation et comporte 139 associés.

Patrimoine et gestion locative

Le patrimoine de DEFICITIMMO se compose de 12 actifs au 31 décembre 2025, représentant 544 454 € en valeur hors droits des immeubles et 459,69 m².

Nous prenons acte de ces investissements dont les caractéristiques nous ont été présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de DEFICITIMMO fondée sur la diversification de ses investissements.

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI a poursuivi le développement progressif de son patrimoine immobilier avec une nouvelle acquisition réalisée à Toulon, au cœur du centre historique, où deux appartements de type T1 ont été acquis au sein d'un immeuble situé 13 avenue de Besagne, pour un prix d'acquisition foncier hors droits de 23 522 € et un montant de travaux TTC de 283 058 €.

Cette opération s'inscrit pleinement dans la stratégie de la SCPI, en permettant de générer un déficit foncier représentant environ 60 % de l'investissement global sur l'exercice 2025. Elle porte ainsi le patrimoine global à 10 logements, 1 local commercial, 1 garage et 5 places de parking extérieures, pour une surface totale de 459,69 m² et un budget travaux total de 1 630 196 € TTC.

Sur le plan locatif, seuls les actifs de Béziers — le local commercial et le garage livrés en 2021 — sont en location au 31 décembre 2025, les 10 autres actifs étant en cours de rénovation. La SCPI a perçu 14 318 € de loyers sur l'année 2025, dont 7 056 € au premier semestre et 7 262 € au second semestre.

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation physique (TOP) s'établit à 100 % et le taux d'occupation financier (TOF) à 99,53 % sur les biens livrés et mis en location.

Comptes annuels et distribution du résultat

Assistés de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de la SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société à la date de clôture de l'exercice 2025.

Le résultat net de la SCPI ressort à – 94 614,55 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition d'affectation du résultat de l'exercice qui s'établit à -30,84 € par part.

Le Conseil de Surveillance a également pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'affecter le solde du résultat de l'exercice en report à nouveau.

Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées par le Cabinet Malaquin Expertises, expert immobilier indépendant, ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, lesquelles servent de référence pour la fixation du prix de souscription et du prix de retrait des parts.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2025 à :

	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	2 281 345,34	743,45
Valeur de réalisation	2 385 894,58	777,52
Valeur de reconstitution	2 713 151,08	884,17

Conclusion

Après avoir pris connaissance du projet de rapport de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance vous recommande l'adoption dudit rapport.

2 . RAPPORT SUR LES CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER :

La Société de Gestion a informé le conseil de surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article L.214-106 du code monétaire et financiers il a été déclaré par la **SCPI DEFICITIMMO** comme convention réglementée :

▪ Une commission de souscription :

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

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

Au titre de 2025, cette commission s'est élevée à 59 556 €.

▪ Une commission de cession :

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

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

Au titre de 2025, cette commission s'est élevée à 0 €.

▪ Une commission de gestion :

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

Au titre de 2025, cette commission s'est élevée à 1 598,19 €.

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

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

Au titre de 2025, cette commission s'est élevée à 141,14 €.

▪ Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

Au titre du suivi administratif des travaux réalisés postérieurement à la réception de ceux nécessaires à la première mise en location des actifs sociaux lors de leur acquisition, la Société de Gestion perçoit une

commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux fixée à 1% HT du montant des travaux réalisés.

Au titre de 2025, cette commission s'est élevée à 3 396,70 €.

Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de la part du Conseil de Surveillance et sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.

Conclusion

Le Conseil de Surveillance recommande de valider le rapport portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

3 . AVIS SUR LES RESOLUTIONS ORDINAIRES SOUMISES A LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE :

Lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI en date du 22 juin 2026, les associés seront amenés à se prononcer sur les résolutions suivantes :

- Lecture du rapport de la société de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance, du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et desdits rapports ;
- Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 ;
- Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 ;
- Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions réglementées ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation, et de reconstitution de la Société ;
- Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance.

L'ensemble des données afférentes à ces résolutions est détaillé dans le rapport de la Société de Gestion et ont fait l'objet d'un contrôle de la part du Conseil de Surveillance.

Conclusion

Eu égard aux éléments présentés dans le rapport de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance recommande d'approuver les résolutions ordinaires qui seront votées lors de la prochaine assemblée générale ordinaire de la SCPI.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale
DEFICITIMMO
29 RUE DE COURCELLES
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier DEFICITIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthodes comptables décrit dans la note « Changements de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose l'incidence de la première application du règlement ANC n°2022-06 « Modernisation des états financiers ».

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 mai 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)**

A l'assemblée générale
DEFICITIMMO
29 RUE DE COURCELLES
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, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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 relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 mai 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

COMPTES ANNUELS DE LA SCPI



COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

Comptes de l'exercice 2025

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2025				
SCPI DEFICITIMMO				
En €	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	803 754,76	837 427,76	780 232,00	813 905,00
Immobilisations en cours	1 368 196,00	1 083 072,24	1 085 138,00	1 132 595,00
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	2 171 950,76	1 920 500,00	1 865 370,00	1 522 500,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provision pour Gros Entretien	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	2 171 950,76	1 920 500,00	1 865 370,00	1 946 500,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES	-	-	-	-
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	-	-	-	-

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2024				
SCPI DEFICITIMMO				
En €	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	2 5371,00	2 5371,00	4 825,00	4 825,00
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Etat et autres collectivités	2 201,00	2 201,00	-	-
Associés opération sur capital	20 700,00	20 700,00		-
Autres débiteurs	2 470,00	2 470,00	4 825,00	4 825,00
Sous-total 2 - Créances	25 371,00	25 371,00	4 825,00	4 825,00
3 - Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placements	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	197 049,93	197 049,93	167 233,01	167 233,01
Sous-total 3 - Valeurs de placements et disponibilités	197 049,93	197 049,93	167 233,01	167 233,01
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	222 420,93	222 420,93	172 058,01	172 058,01
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
1 - Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
2 - Dettes				
Dettes financières	-1 110,00	-1 110,00	-1 110,00	-1 110,00
Dettes d'exploitation	-110 048,46	-110 048,46	-74 400,67	-74 400,67
Associés opération sur capital	-300,00	-300,00	-	-
Dettes diverses	-2 203,80	-2 203,80	-22 560,31	-22 560,31
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres créditeurs	-2 203,80	-2 203,80	-22 560,31	-22 560,31
Sous-total 2 - Dettes	-113 662,26	-113 662,26	-98 070,98	-98 070,98
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	-113 662,26	-113 662,26	-98 070,98	-98 070,98
V- COMPTE DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	635,91	635,91	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF	635,91	635,91	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	2 281 345,34		1 939 357,03	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		2 029 894,58		2 020 487,03

COMPTES DE L'EXERCICE 2025

Tableau d'analyse des capitaux propres au 31/12/2025

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2025				
SCPI DEFICITIMMO				
En €	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - CAPITAL				
Capital souscrit	2 214 960,00		149 380,53	2 364 340,53
Capital en cours de souscription	-		-	-
Sous-total 1 - CAPITAL	2 214 960,00	-	149 380,53	2 364 340,53
2 - PRIME D'EMISSION				
Prime d'émission ou de fusion	202 590,00		71 316,50	273 906,50
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion	-202 590,00		-59 697,14	-262 287,14
Sous-total 2 - PRIME D'EMISSION	-	-	11 619,36	11 619,36
3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES				
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	-161 232,98	-114 369,99	275 602,97	-
Résultat en instance d'affectation	-114 369,99	114 369,99	-	-
Sous-total 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES	-275 602,97	-	275 602,97	-
4 - RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	-	-	-94 614,55	-94 614,55
Acomptes sur distribution	-		-	-
Sous-total 4 - RESULTAT DE L'EXERCICE	-	-	-94 614,55	-94 614,55
TOTAL GENERAL	1 939 357,03	-	341 988,31	2 281 345,34

COMPTES DE L'EXERCICE 2025

Compte de résultat de l'exercice au 31/12/2025

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2025				
SCPI DEFICITIMMO				
En €	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
I - PRODUITS IMMOBILIERS				
Loyers	14 318,27		13 451,46	
Charges facturées	657,86		0,00	
Produits des participations contrôlées	0,00		0,00	
Produits annexes	0,00		0,00	
Reprises de provisions	0,00		0,00	
Transferts de charges immobilières	0,00		0,00	
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS		14 976,13		13 451,46

II - CHARGES IMMOBILIERES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00		0,00	
Travaux de gros entretien	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00		0,00	
Dotations aux provisions pour gros entretien	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00		0,00	
Autres charges immobilières	14 677,60		16 527,53	
Charges sur locaux vacants	0,00		0,00	
Charges non récupérables	4 611,60		5 068,53	
Assurances non récupérables	0,00		0,00	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	5 200,00		7 600,00	
Impôts et taxes	4 866,00		3 859,00	
Dépréciation des titres des participations contrôlées	0,00		0,00	
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIERES		14 677,60		16 527,53
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = (I-II)		298,53		-3 076,07

I - PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissement d'exploitation	0,00		0,00	
Reprise de provision d'exploitation	0,00		0,00	
Reprises de provisions pour créances douteuses	0,00	0,00	0,00	
Reprises de provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Transferts de charges d'exploitation	0,00		75 074,23	
Autres produits	300,00		0,00	
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION		300,00		75 074,23

II - CHARGES D'EXPLOITATION				
Charges d'exploitation de la société	92 701,78		110 710,37	
Commissions de la société de gestion	4 994,89		6 709,42	
Honoraires	65 847,89		84 553,08	
Frais d'assemblées et de conseils	1 228,82		2 057,93	
Rapports annuels	0,00		0,00	
Informations associés	0,00		0,00	
Frais d'assemblée	1 228,82		2 057,93	
Affranchissements	0,00		0,00	
Conseil de Surveillance - remboursement de frais	0,00		0,00	

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2025				
SCPI DEFICITIMMO				
En €	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Cotisations et contributions	20 630,18		17 079,09	
Autres charges	0,00		2 734,62	
Cotisation AMF et autres	0,00		0,00	
Coût dépositaire	20 630,18		14 344,47	
Droits d'enregistrement	0,00		0,00	
Cotisation sur la valeur ajoutée	0,00		0,00	
Impôts étrangers	0,00		0,00	
TVA non récupérable	0,00		0,00	
Frais bancaires	0,00		310,85	
Diverses charges d'exploitation	4 967,90		78 385,00	
Jetons de présence	0,00		0,00	
Perte sur créances irrécouvrables	0,00		0,00	
Commission sur les souscriptions	142,90		73 560,00	
Autres charges de gestion courante	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Dépréciation des créances douteuses	4 825,00		4 825,00	
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION		97 669,68		189 095,37
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = (I-II)		-97 369,68		-114 021,14

I - PRODUITS FINANCIERS				
Dividendes des participations non contrôlées	0,00		0,00	
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres produits financiers	2 456,6		2 800,22	
Reprises de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS		2 456,60		2 800,22

II - CHARGES FINANCIERES				
Charges d'intérêts des emprunts	0,00		0,00	
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres charges financières	0,00		0,00	
Dépréciations	0,00		0,00	
TOTAL II - CHARGES FINANCIERES		0,00		0,00
RESULTAT FINANCIER C = (I-II)		2 456,60		2 800,22

I - PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels	0,00		0,00	
Reprises de provisions exceptionnelles	0,00		0,00	
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS		0,00		0,00

II - CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles	0,00		73,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00		0,00	
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES		0,00		73,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)		0,00		-73,00

RESULTAT NET (A+B+C+D)		-94 614,55		-114 369,99
-------------------------------	--	-------------------	--	--------------------

I- Faits caractéristiques de l'exercice

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

En 2025, les associés ont souscrit :

- 4 parts d'une valeur nominale de 880 €. Une prime d'émission de 120€ a été versée pour chaque part nouvellement souscrite
- 547 parts d'une valeur nominale de 770,50€. Une prime d'émission de 129,50€ a été versée pour chaque part nouvellement souscrite

Lors de l'assemblée générale du 19/05/2025, il a été voté une réduction de capital social motivé par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales ainsi que la modification du prix de souscription des parts de la SCPI dans le cadre de l'augmentation de capital.

La société a procédé à une acquisition d'immeuble le 29/12/2025 à Toulon acquis pour un montant de 23 522,76 €. Des travaux de réhabilitation sont en cours dans l'immeuble pour un montant de 283 058 € TTC.

II - Evénements post-clôture

Le conflit en Iran a provoqué une hausse des prix du pétrole et du gaz, source d'inquiétudes quant à une augmentation de l'inflation et une croissance plus faible, en particulier dans les régions qui dépendent des importations d'énergie. En l'absence de perturbation majeure des infrastructures pétrolières et du trafic dans le détroit d'Ormuz, nous considérons la situation actuelle comme un choc pétrolier temporaire qui n'aura que des répercussions modérées sur la croissance et l'inflation.

III - Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

La partie règles et méthodes comptables doit présenter le changement de réglementation comptable apporté par le règlement ANC 2022-06. Vous trouverez ci-dessous une rédaction type, que nous vous laissons le soin d'adapter le cas échéant :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changements de méthodes comptables :

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n°2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Les incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 concernent principalement la suppression des comptes de transferts de charges.

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

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

Les comptes, ainsi présentés font apparaître :

L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :

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

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement. Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration. En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif. Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris. La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières mentionné dans les Statuts constitutifs ratifiés par les associés fondateurs concomitamment à l'Assemblée Générale constitutive de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche 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.

Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

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

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

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

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

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénale 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.

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

Commissions perçues par la Société de Gestion

Conformément aux statuts et à la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion perçoit différentes commissions en rémunération des missions qui lui sont confiées dans le cadre de la constitution, de la gestion et du suivi du patrimoine immobilier de la Société.

Commission de souscription

Au titre de la recherche et de la collecte des capitaux ainsi que de la recherche des investissements, la Société de Gestion perçoit une commission de souscription égale à 12 % TTC du montant des souscriptions, prime d'émission incluse.

Cette commission couvre notamment les frais de recherche des capitaux, les frais de recherche d'investissements ainsi que les frais liés à la préparation et à la réalisation des augmentations de capital.

Au titre de l'exercice 2025, cette commission s'est élevée à 59 556 €.

Commission de cession de parts

Dans le cadre des cessions de parts réalisées via le registre prévu à l'article 422-205 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion perçoit une commission de cession égale à 4,50 % HT du prix de cession, à la charge du cessionnaire et revenant au cédant.

En cas de transmission de parts réalisée sans recours audit registre, une commission forfaitaire de 150 € HT par cessionnaire est perçue par la Société de Gestion.

Au titre de l'exercice 2025, cette commission s'est élevée à 0 €.

Commission de gestion

En contrepartie des missions de gestion des actifs sociaux, comprenant notamment le suivi locatif, la facturation et l'encaissement des loyers, pénalités et indemnités diverses, ainsi que la gestion de la trésorerie dans l'attente des investissements et du financement des travaux, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion égale à 10 % HT des recettes locatives hors taxes encaissées par la Société.

Au titre de l'exercice 2025, cette commission s'est élevée à 1 598,19 €.

Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

Pour toute acquisition ou cession d'actif immobilier, la Société de Gestion perçoit une rémunération égale à 0,5 % HT du prix d'acquisition ou de cession des immeubles concernés, hors taxes, droits et frais.

Au titre de l'exercice 2025, cette commission s'est élevée à 141,14 €.

Commission de suivi et de pilotage des travaux

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

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2025

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2025				
SCPI DEFICITIMMO				
En €	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	803 754,76	803 427,76	780 232,00	813 905,00
Immobilisations en cours	1 368 196,00	1 083 072,24	1 085 138,00	1 132 595,00
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	2 171 950,76	1 920 500,00	1 865 370,00	1 946 500,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provision pour Gros Entretien	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	2 171 950,76	1 920 500,00	1 865 370,00	1 946 500,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES	-	-	-	-
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	-	-	-	-

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2025				
SCPI DEFICITIMMO				
En €	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	25 371,00	25 371,00	4 825,00	4 825,00
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Etat et autres collectivités	2 201,00	2 201,00	-	-
Associés opération sur capital	20 700,00	20 700,00		-
Autres débiteurs	2 470,00	2 470,00	9 650,00	9 650,00
Sous-total 2 - Créances	25 371,00	25 371,00	4 825,00	4 825,00
3 - Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placements	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	197 049,93	197 049,93	167 233,01	167 233,01
Sous-total 3 - Valeurs de placements et disponibilités	197 049,93	197 049,93	167 233,01	167 233,01
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	222 420,93	222 420,93	172 058,01	172 058,01
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
1 - Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
2 - Dettes				
Dettes financières	-1 110,00	-1 110,00	-1 110,00	-1 110,00
Dettes d'exploitation	-110 048,46	-110 048,46	-74 400,67	-74 400,67
Associés opération sur capital	-300,00	-300,00	-	-
Dettes diverses	-2 203,80	-2 203,80	-22 560,31	-22 560,31
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres créditeurs	-2 203,80	-2 203,80	-22 560,31	-22 560,31
Sous-total 2 - Dettes	-113 662,26	-113 662,26	-98 070,98	-98 070,98
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	-113 662,26	-113 662,26	-98 070,98	-98 070,98
V- COMPTE DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	635,91	635,91	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF	635,91	635,91	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	2 281 345,34		1 939 357,03	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		2 281 345,34		2 020 487,03

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025

SITUATION DES INVESTISSEMENTS									
Adresse	Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Surface en m²	Valeur vénale hors droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
13 rue Jeanne d'Arc	NANCY	15/12/2021		46,40	150 000,00	75 027,00		114 000,00	189 027,00
20 place Saint Léger	CHAMBERY	21/12/2021		156,03	630 000,00	199 962,00		490 038,00	690 000,00
2 - 6 rue Germaine Bernit	NIORT	13/12/2023		151,56	829 000,00	135 943,00		595 100,00	731 043,00
10 rue Felix Brun	TOULON	29/12/2025		47,88	356 000,00	23 522,76		283 058,00	306 580,76
Total résidentiels				353,99	1 965 000,00	410 932,00	-	1 199 138,00	1 610 070,00
22 rue Française	BEZIERS	21/12/2021		79,32	215 000,00	108 000,00		147 300,00	255 300,00
Total commerces				79,32	215 000,00	108 000,00	-	147 300,00	255 300,00
TOTAL 2025				433,31	2 180 000,00	518 932,00	-	1 346 438,00	1 865 370,00

ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances de l'actif circulant	25 071,00	25 071,00	-
Charges constatées d'avance	635,91	635,91	-
Dépréciation des créances	-	-	-
Autres créances	-	-	-
Total	25 706,91	25 706,91	-

PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et cinq ans au plus	Échéance à plus de cinq ans au plus
Emprunts et dettes assimilées	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	110 048,46	110 048,46	-	-
Autres dettes	3 313,80	3 313,80	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Total	113 362,00	113 362,00	-	-

ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Annexe aux comptes annuels				
Tableau de variation de l'actif immobilisé				
(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	780 232,00	23 523,00	-	803 754,76
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	1 085 138,00	283 058,00		1 368 196,00
Dépôt de garantie	-			-
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	1 865 370,00	261 581,00	-	2 171 950,76
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
Sous-total 3 - Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	1 865 370,00	261 581,00	-	2 171 950,76

Capital

Au cours de l'exercice, il a été émis 547 parts sociales au prix de souscription unitaire de 900 €, représentant un montant nominal total de 421 190 € de capital social, ainsi que 4 parts sociales au prix de souscription unitaire de 1 000 €, représentant un montant nominal total de 3 080 € de capital social.

À la clôture de l'exercice, le capital social de la société s'élève à 2 364 340,53 €, divisé en 3 068 parts sociales, sans distinction de catégorie.

Prélèvement sur prime d'émission

Les commissions de souscription s'élèvent à 59 556 € en 2025, 73 560 € en 2024, à 65 040 € en 2023 et à 63 990 € en 2022.

En Euros	Prime d'émission	Prélèvement sur la prime d'émission
Prime d'émission	71 317 €	-
Frais de constitution	-	-
Frais d'acquisitions	-	-
Frais de cession	-	-
Commission de souscription	-	59 556 €

Plus ou moins-Values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2025, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

▪ Report à nouveau à l'ouverture

Le solde du report à nouveau à l'ouverture est débiteur de 161 232,98 €.

Les résultats des exercices 2022, 2023 et 2024 ont été affectés au report à nouveau, le portant à 275 602,97 €, qui a par la suite été soldé par une opération de réduction de capital avec affectation en report à nouveau.

Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à - 94 614,55 €.

* La société n'a pas procédé à la distribution ou d'acomptes sur dividendes en 2025.

▪ Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

▪ Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2025, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Produits immobiliers

Les produits immobiliers s'élèvent à 14 318,27 €. Ils sont constitués des loyers locatifs sur les immeubles détenus et refacturation de taxes ordures ménagères aux locataires.

Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 14 677,60 € et se composent principalement de :

- Frais d'acquisition : 5 200,00 €
- Le poste « autres charges immobilières » : 877,10 €
 - Dont assurances non récupérables : 877,10€
- Taxes foncières : 4 866 €
- Frais de gestion locative : 3 734 ,50 €

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont composés de 300 € sur l'exercice.

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 2025. Le solde au 31.12.2025 est nul.

Les frais de souscription ont un impact dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont partiellement amortis par un prélèvement sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « commission de souscription ».

Les diverses charges d'exploitation, soit 92 844,68€ sont constituées notamment :

- Frais de souscription : 142,90 €
- Commissions (de gestion, sur acquisition, de suivi des travaux) : 4 994,89 €
- Honoraires du commissaire aux comptes : 10 757,40 €

Honoraires des commissaires aux comptes	PWC
Honoraires afférents à la certification des comptes	10 757,40
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	0,00
Total	10 757,40

- Honoraires divers : 15 247 €
- Coût du dépositaire : 20 630,18 €
- Frais d'assemblé : 1 228,82 €
- Honoraires comptables : 18 000€
- Honoraires d'avocats : 7 980 €
- Honoraires d'expertises : 13 801,60€
- Frais d'actes et contentieux : 61,89 €

Dotations aux amortissements et provisions

Les dotations aux amortissements et provisions sont à 4 825 € au 31/12/2025.

Produits financiers

Les produits financiers s'élèvent à 2 456,60 € au 31/12/2025.

Charges financières

Les charges financières sont nulles au 31/12/2025.

Produits exceptionnels

Les produits exceptionnels sont nuls au 31/12/2025.

Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles sont nulles au 31/12/2025.

Régime Fiscal

La Société relève du régime fiscal des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) fiscalement transparentes. À ce titre, la Société n'est pas assujettie à l'impôt sur les sociétés pour les revenus provenant de son activité courante ; les résultats sont imposés directement entre les mains des associés, au prorata de leurs droits, selon les règles fiscales qui leur sont applicables.

ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION - Lecture du rapport de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de Surveillance, du rapport général du Commissaire aux Comptes et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et desdits rapports.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports se soldant par une perte de 94 614,55 euros.

DEUXIÈME RÉOLUTION - Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2025.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice 2025 et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIÈME RÉOLUTION - Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos au 31 décembre 2025.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

QUATRIÈME RÉOLUTION - Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions réglementées

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier,

prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION - Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion,

constate et **décide** d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025 de la manière suivante :

31/12/2025	Total	Par part
Résultat net	-94 614,55 €	-30,84 €
Report à nouveau	0 €	0 €
Total Distribuable	0€	0€
Dividende	0€	0€
Report à nouveau après affectation	-94 614,55 € €	-30,84 €

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

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

	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	2 281 345,34 €	743,45 €
Valeur de réalisation	2 385 894,58 €	777,52 €
Valeur de reconstitution	2 713 151,08 €	884,17 €

SEPTIÈME RÉSOLUTION – Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires :

- rappelle que l'article 19 des statuts prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé d'au moins trois membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et toujours rééligibles ;
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une période de trois ans courant jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31 décembre 2029 et dans la limite des postes vacants la personne figurant dans la liste ci-dessous.

Civilité	Nom	Prénom	Nombre de parts détenues dans DEFICITIMMO
Monsieur	Garin	Pierre	1
Monsieur	Hiard	Hervé	10

HUITIÈME RÉSOLUTION - Pouvoirs en vue des formalité légales.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires :

- rappelle que les statuts constitutifs de la Société, ratifiés par les associés fondateurs concomitamment à l'Assemblée Générale constitutive du 24 novembre 2021 et déposés au greffe, prévoyaient expressément la désignation de la société PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de Commissaire aux Comptes de la Société ;
- prend acte que cette désignation n'a toutefois pas fait l'objet d'une résolution distincte de l'Assemblée Générale Ordinaire constitutive de la Société le 24 novembre 2021 conformément aux dispositions statutaires applicables ;
- décide en conséquence de ratifier la nomination de la société PricewaterhouseCoopers, société par actions simplifiée au capital de 2.510.460 € dont le siège est sis 63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483, en qualité de Commissaire aux Comptes, pour une durée de six (6) exercices à compter du 24 novembre 2021, date de l'Assemblée Générale constitutive de la Société ;
- précise que le mandat du Commissaire aux Comptes expirera à la date de l'Assemblée Générale des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

NEUVIÈME RÉOLUTION – Régularisation de la nomination de l'Expert externe en évaluation

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires :

- rappelle que les statuts constitutifs de la Société, ratifiés par les associés fondateurs concomitamment à l'Assemblée Générale constitutive du 24 novembre 2021 et déposés au greffe, prévoyaient expressément la désignation de la société Cabinet Malaquin en qualité d'Expert externe en évaluation de la Société ;
- prend acte que cette désignation n'a toutefois pas fait l'objet d'une résolution distincte de l'Assemblée Générale Ordinaire constitutive de la Société le 24 novembre 2021 conformément aux dispositions statutaires et réglementaires applicables ;
- décide en conséquence de ratifier la nomination de la société Cabinet Malaquin, société par actions simplifiée au capital de 7.500 € dont le siège est sis 22 avenue de Breteuil 75007 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 389 868 571, en qualité d'Expert externe en évaluation, pour une durée de cinq (5) exercices à compter du 24 novembre 2021, date de l'Assemblée Générale constitutive de la Société ;
- précise que le mandat de l'Expert externe en évaluation expirera à la date de l'Assemblée Générale des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

DIXIÈME RÉOLUTION – Nomination d'un nouveau Dépositaire

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires :

- rappelle qu'en vertu de l'article 21 des statuts de la SCPI DEFICITIMMO la nomination ou le remplacement du Dépositaire de la Société relève de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire ;
- décide de mettre fin au mandat de Dépositaire de Société Générale Securities Services (SGSS), à effet de la date de prise d'effet du nouveau dépositaire ;
- décide en conséquence de nommer en qualité de Dépositaire la société ODDO BHF SCA, société en commandite par actions au capital de 73.193.472 € dont le siège est sis 12 boulevard de la Madeleine à Paris (75009), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 625 027 384, en qualité de Dépositaire de la Société, notamment afin d'optimiser les conditions opérationnelles et financières applicables à la Société ;
- donne tous pouvoirs à la Société de Gestion, avec faculté de subdélégation, à l'effet :
 - de négocier et conclure la convention de Dépositaire avec ODDO BHF SCA,
 - de résilier la convention existante avec SGSS,
 - de procéder à toutes formalités nécessaires, notamment vis-à-vis de l'Autorité des marchés financiers,
 - et d'apporter toute modification corrélative au prospectus et à la documentation réglementaire de la Société.

Le changement de Dépositaire interviendra sous réserve de l'obtention des autorisations réglementaires requises et de la conclusion de la documentation contractuelle afférente.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RÉOLUTION – Fixation du montant du capital social de la Société à la date de clôture de l'exercice

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

- constate que le capital social de la Société s'élève, à la clôture de l'exercice, à deux millions six cent trente-huit mille deux cent quarante-sept euros (2 638 247 €) divisé en 3 068 parts d'une valeur nominale de 770,5 euros chacune souscrites et entièrement libérées ;
- décide en conséquence d'apporter à l'article 6 « Capital Social » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l'article 6 après modification ».

Rédaction de l'article 6 avant modification	Rédaction de l'article 6 après modification
Article 6 – Capital social Par assemblée générale du 19 juin 2025, le capital social a été diminué d'un montant de DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE SIX CENT DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-SEPT CENTIMES (275 602,97 €) par réduction de la valeur nominale des parts à hauteur de CENT NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (109,50 €) pour la ramener de HUIT CENT QUATRE-VINGTS (880 €) euros à SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (770,50 €). Le capital social a ainsi été fixé à UN MILLION NEUF CENT TRENTE-NEUF MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET TROIS CENTIMES (1.939.357,03 €) divisé en en DEUX MILLE CINQ CENT DIX-SEPT (2.517) parts sociales d'une valeur nominale de SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (770,50 €).	Article 6 – Capital social Par assemblée générale du 19 juin 2025, le capital social a été diminué d'un montant de DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE SIX CENT DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-SEPT CENTIMES (275 602,97 €) par réduction de la valeur nominale des parts à hauteur de CENT NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (109,50 €) pour la ramener de HUIT CENT QUATRE-VINGTS (880 €) euros à SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (770,50 €). Le capital social a ainsi été fixé à UN MILLION NEUF CENT TRENTE-NEUF MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET TROIS CENTIMES (1.939.357,03 €) divisé en en DEUX MILLE CINQ CENT DIX-SEPT (2.517) parts sociales d'une valeur nominale de SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (770,50 €). Par assemblée générale en date du 22 juin 2026, les associés ont constaté et fixé le montant du capital social au 31 décembre 2025 à DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-HUIT MILLE DEUX CENT QUARANTE-SEPT EUROS (2.638.247 €) divisé en 3 068 parts sociales d'une valeur nominale de 770,50.

DOUZIÈME RÉOLUTION – Ouverture d'une nouvelle période de souscription dans le cadre de l'augmentation de capital

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

- décide d'ouvrir une nouvelle période de souscription dans le cadre de l'augmentation de capital autorisée par l'assemblée générale extraordinaire en date du 19 juillet 2022 dans la limite du capital social statutaire maximum fixé à vingt millions six cent quarante euros (20.000.640 €) ;
- décide que cette période de souscription sera ouverte à compter du 22 juin 2026 et se clôturera le 31 décembre 2027, sauf en cas de clôture anticipée issue de la souscription intégrale du capital maximum avant cette date ;
- décide en conséquence d'apporter à l'article 7 « Augmentation du Capital Social » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l'article 7 après modification ».

Rédaction de l'article 7 avant modification	Rédaction de l'article 7 après modification
Article 7 – Augmentation du Capital Social	Article 7 – Augmentation du Capital Social
Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, sous la condition que les souscriptions réalisées dans le cadre de l'offre au public s'élèvent à un montant d'au moins TROIS MILLIONS D'EUROS, à la somme de VINGT MILLIONS SIX CENT QUARANTE EUROS (20 000 640 €), à constater celle-ci et faire plus généralement toutes les formalités nécessaires à sa bonne fin et, en particulier, la modification corrélative des statuts ainsi que, le cas échéant, procéder à sa clôture dans le cas où le montant des souscriptions reçues atteindrait ce plafond. La clôture de la période de souscription est fixée au 31 décembre 2025.	Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, sous la condition que les souscriptions réalisées dans le cadre de l'offre au public s'élèvent à un montant d'au moins TROIS MILLIONS D'EUROS, à la somme de VINGT MILLIONS SIX CENT QUARANTE EUROS (20 000 640 €), à constater celle-ci et faire plus généralement toutes les formalités nécessaires à sa bonne fin et, en particulier, la modification corrélative des statuts ainsi que, le cas échéant, procéder à sa clôture dans le cas où le montant des souscriptions reçues atteindrait ce plafond. La clôture de la période de souscription est fixée au 31 décembre 2025. Par délibération en date du 22 juin 2026, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'ouvrir une deuxième période de souscription afin de permettre la poursuite des souscriptions dans le cadre de l'offre au public, dans la limite du capital social maximum statutaire de VINGT MILLIONS SIX CENT QUARANTE EUROS (20 000 640 €). La clôture de cette deuxième période de souscription est fixée au 31 décembre 2027, sauf clôture anticipée dans le cas où le montant des souscriptions reçues atteindrait le capital social maximum statutaire avant cette date. Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de constater les souscriptions reçues dans le cadre de cette deuxième période de souscription, de porter le capital social au montant correspondant et de procéder à toutes les formalités nécessaires à sa bonne fin, et en particulier la modification corrélative des statuts. [...]

TREIZIÈME RÉSOLUTION - Pouvoirs en vue des formalité légales

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

ANNEXE – Election des membres du Conseil de Surveillance

A envoyé sa candidature :

Civilité	Nom	Prénom	Nombre de parts détenues dans DEFICITIMMO
Monsieur	Garin	Pierre	1
Monsieur	Hiard	Hervé	10

GLOSSAIRE

Photos non contractuelles. Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

EL 2025 |

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.

AROXYS

contact@aroxys.com

01 80 82 50 00

Back office

backoffice@aroxys.com

Plus d'informations sur

www.aroxys.com

Siège Social

29-31 Rue de Courcelles 75008 Paris

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AGRÉÉE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (AMF) SOUS LE NUMÉRO GP 20 000028 - SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 650 000 €. IMMATRICULÉE SOUS LE NUMÉRO 881 551 105 R.C.S. PARIS TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 28881551105.

**Aroxys Copyright, il ne constitue pas une offre de souscription, ni un conseil personnalisé.
Photos non contractuelles. Mai 2026.**



aroxys.com