



SCPI DÉFICITIMMO

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION N°8
2^{EME} SEMESTRE 2025

Période de validité : 1^{er} semestre 2026

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



ÉDITORIAL

Chers associé(e)s,

Nous avons le plaisir de vous adresser ce bulletin d'information de la **SCPI DÉFICITIMMO**, qui vous permet de suivre l'évolution de votre investissement et les principales avancées de la société au cours du second semestre 2025.

L'année 2025 a confirmé la solidité du marché résidentiel en France. Dans un contexte immobilier global marqué par un ralentissement des transactions et des conditions de financement plus exigeantes, le logement continue de bénéficier de fondamentaux solides : une demande locative soutenue, une offre de logements insuffisante dans de nombreuses villes et un besoin important de rénovation du parc existant.

Cette situation crée des opportunités pour des stratégies d'investissement comme celle de la **SCPI DÉFICITIMMO**, qui consiste à acquérir des biens résidentiels à rénover afin de créer de la valeur tout en permettant aux associés de bénéficier du mécanisme du déficit foncier.

Au cours de l'année 2025, la SCPI a poursuivi le développement progressif de son patrimoine immobilier. Une nouvelle acquisition a notamment été réalisée à Toulon, au cœur du centre historique, où deux appartements ont été acquis dans un immeuble faisant l'objet d'un programme complet de rénovation. Cette opération s'inscrit pleinement dans la stratégie de la SCPI, en combinant création de valeur immobilière et génération de déficit foncier.

Parallèlement, les chantiers de rénovation engagés sur les différents actifs se poursuivent, avec des situations d'avancement variées selon les opérations. Certains programmes, comme celui de Niort, progressent conformément au calendrier, tandis que d'autres font l'objet d'ajustements organisationnels afin de sécuriser la poursuite des travaux dans les meilleures conditions.

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI comprend 12 actifs, représentant environ 460 m², dont la majorité est actuellement en cours de rénovation. Deux lots sont d'ores et déjà loués, contribuant à la génération des premiers revenus locatifs. Dans ce contexte, la SCPI affiche un taux d'occupation physique de 100 % et un taux d'occupation financier de 99,53 % sur les biens livrés et mis en location.

Enfin, nous rappelons que la **SCPI DÉFICITIMMO** est un investissement de long terme, dont l'objectif principal repose sur la valorisation d'un patrimoine résidentiel rénové et la distribution d'un avantage fiscal lié aux travaux réalisés.

Nous vous remercions pour la confiance que vous accordez à la **SCPI DÉFICITIMMO** et à la société de gestion AROXYS, et restons pleinement mobilisés pour assurer la bonne conduite des opérations et le développement du patrimoine de la société.

CARACTÉRISTIQUES



FORME JURIDIQUE
SCPI à capital fixe



VISA AMF N°
23-02



ADRESSE
29-31 rue de Courcelles – 75008 Paris



DATE D'EXPIRATION
31 DÉCEMBRE 2036



DATE D'IMMATRICULATION
13 décembre 2021



DURÉE DE VIE
15 ANS



N° RCS PARIS
908 123 763



SOCIÉTÉ DE GESTION
AROXYS



CAPITAL MAX STATUTAIRE
20 000 640 €



AGRÉMENT AMF
GP 20 000028



DATE D'OUVERTURE AU PUBLIC
22 MARS 2023

CHIFFRES CLÉS

CAPITALISATION

2 638 247 €

ASSOCIÉS

139

PRIX DE
SOUSCRIPTION

900 €

PARTS

3 068

EVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025
Nombre d'associés	75	95	119	120	139
Nombre de parts	1 362	1 904	2 517	2 521	3 068
Mouvements de parts	1 362	542	613	4	547
Prime d'émission en euros	63 990 €	129 030 €	202 590 €	203 070 €	273 907 €
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	1 262 550 €	1 804 550 €	2 417 550 €	2 421 550 €	2 638 247 €
Capital Social	1 198 560 €	1 675 520 €	2 214 960 €	1 942 877 € (*)	2 364 341 €

(*) La baisse du capital social de la SCPI Déficitimmo est la conséquence de la réduction de capital votée par l'assemblée générale du 19/06/2025.

DISTRIBUTION

Durant le second semestre 2025, la SCPI DÉFICITIMMO a perçu 7 262 € de loyers, soit un montant total de 14 318 € sur l'année 2025.

Aucun acompte ou dividende n'a été effectué en 2025.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

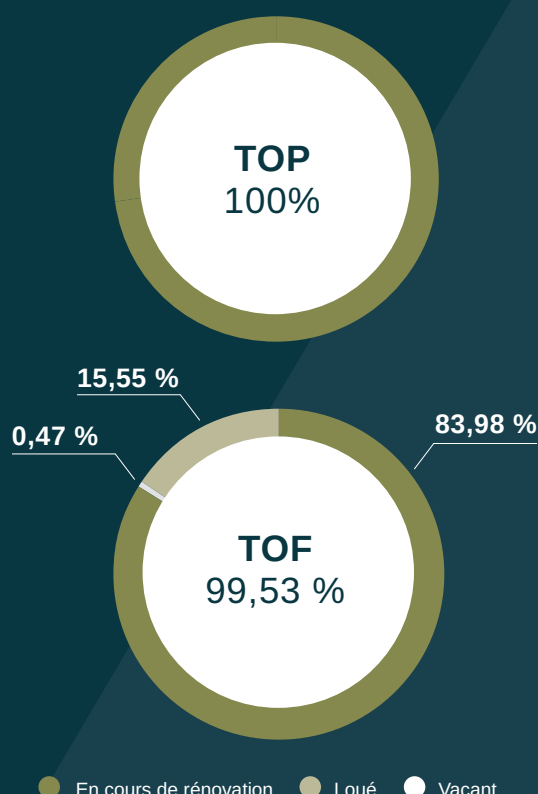
Le taux d'occupation financier également appelé TOF se détermine par la division du montant des loyers et des indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le taux d'occupation physique est indexé sur les caractéristiques du patrimoine immobilier de la SCPI. Il représente le pourcentage de surface louée pour l'ensemble du patrimoine foncier au 31 décembre 2025.

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

Le TOF et TOP exprimés ici portent sur les lots d'habitation et de commerces livrés de votre SCPI. Ils intègrent les lots situés à Béziers (34). Le patrimoine de la **SCPI DÉFICITIMMO** est en cours de constitution et 10 lots sont en cours de rénovation.



ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Au 31 décembre 2025, sur les 12 actifs détenus par la SCPI, 2 sont loués et 10 en cours de rénovation.

PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025



10 lots
d'habitation



1 local
commercial



1 garage



460 m²

RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS (M²) EN %

SURFACE
RÉSIDENTIELLE

79 %

SURFACE
COMMERCIALE

15 %

SURFACE
GARAGE/BOX

6 %

PATRIMOINE DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2025

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	64 189,00 €	170 811,00 €
	T3 duplex, cave	86.74 m ²	135 773,00 €	319 227,00 €
Nancy (54) 7 rue Jeanne d'Arc	T2	37.65 m ²	75 027,00 €	114 000,00 €
Béziers (34) 22 rue Française	Local commercial, réserve	66.66 m ² ⁽²⁾	100 000,00 €	147 300,00 €
	Garage	25.00 m ²	10 000,00 €	
Niort (79) 2-6 rue Germaine Bernit	T2, place de parking extérieur	39.00 m ²	31 890,00 €	166 110,00 €
	T1, place de parking extérieur	26.38 m ²	25 777,00 €	115 723,00 €
	T1, place de parking extérieur	27.31 m ²	26 227,00 €	107 483,00 €
	T1, place de parking extérieur	26.92 m ²	26 039,00 €	104 847,00 €
	T1, place de parking extérieur	26.86 m ²	26 010,00 €	100 937,00 €
Toulon (83) 13 avenue de Besagne	T1	24,67 m ²	11 138,00 €	142 297,00 €
	T1	23,21 m ²	12 384,00 €	140 761,00 €
GLOBAL	10 logements 1 local commercial 1 garage 5 places de parkings extérieures	459,69 m ²	544 454,00 €	1 630 196,00 €

(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

PATRIMOINE EN LOCATION

BEZIERS – 22 RUE FRANCAISE

Le local commercial et le garage, livrés en 2021, sont loués et génèrent environ 13 k€ de loyers annuels.

Le bail de la cellule commerciale, arrivé à échéance, se poursuit actuellement en tacite reconduction et fait l'objet de discussions avec le locataire en vue de son renouvellement.

Par ailleurs, des travaux ont été entrepris au sein de la copropriété afin d'améliorer le système de raccordement des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, à la suite de désordres ponctuels d'humidité observés dans certaines caves.

ACQUISITION DU SEMESTRE

TOULON – 2-7 AVENUE DE BESAGNE



Fin 2025, la SCPI a acquis deux appartements au sein d'un immeuble situé 2-7 avenue de Besagne à Toulon. L'actif bénéficie d'un emplacement privilégié 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'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 opération s'inscrit pleinement dans la stratégie de la **SCPI DEFICITIMMO**, en permettant de générer un déficit foncier représentant environ 60 % de l'investissement global sur l'exercice 2025.

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 l'intervalle, le site a été sécurisé et maintenu en bon état, 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.

RÉNOVATION DU PATRIMOINE

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 (cloisons, doublages et réseaux techniques) ainsi que la pose progressive des menuiseries extérieures et la préparation de l'isolation thermique par l'extérieur.

L'ensemble de ces éléments confirme la bonne dynamique du chantier, qui se déroule conformément aux phases techniques prévues.



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.

MARCHÉ DES PARTS

La cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société. Pour rappel, le marché secondaire n'est pas accessible pour une SCPI à capital fixe ouverte. La liquidité du placement est, comme nous le rappelons, très limitée voire quasi inexistante. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente de parts sont réduites, sauf à des prix très décotés.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 1 198 560 euros à VINGT MILLIONS SIX CENT QUARANTE EUROS (20 000 640 €).

Conformément aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 19 juin 2025, le prix de souscription d'une part sera de 900 euros, incluant une prime d'émission d'un montant de 129,50 euros.

L'augmentation du capital de la SCPI est ouverte au public jusqu'au 31 décembre 2025, au plus tard, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date. Dans le cas contraire, l'augmentation de capital pourra être prorogée ou bien sera limitée au montant des souscriptions reçues pour autant que celles-ci représentent au moins 75% du montant initialement prévu.

Inversement, en cas de souscription intégrale avant la date de clôture prévue, la Société de Gestion se réserve la possibilité de relever le montant de celle-ci, sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30 % le montant initialement prévu.

Prix de souscription d'une part :

Valeur nominale : 770.50 euros ;

Prime d'émission : 129.50 euros dont commission de souscription de 90 € HT (soit 10% HT).

Prix de souscription d'une part : 900 euros.

Minimum de parts à souscrire :

1 part sociale

Aucune souscription de parts ne pourra être réalisée par une US person au sens de la réglementation américaine.

Jouissance des parts :

Les parts souscrites entrent en jouissance le dernier jour du mois de la souscription, sous réserve de l'entière libération tant du nominal que de la prime d'émission.

Lieu de souscription et de versement :

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI DEFICITIMMO au 29-31 rue de Courcelles – 75008 Paris

RAPPEL DES CONDITIONS DE CESSION DE PARTS :

Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier (avec intervention de la Société de Gestion) :

La vente de parts peut être effectué en adressant directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre visé par l'article L.214-93 du Code monétaire et financier qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de gestion garantit la bonne exécution de ces transactions.

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

Cession de gré à gré (sans intervention de la Société de Gestion) :

Le prix de cession est librement déterminé par les parties.

RAPPEL ENGAGEMENT DE DÉTENTION DE PARTS :

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

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

Vous retrouverez toutes ces informations dans la note d'information disponible sur notre site internet : www.aroxys.com



SCPI DÉFICITIMMO

Société Civile de Placement immobilier à capital fixe, autorisée à faire offre au public

Capital social : 972 400 € - RCS PARIS : 908 123 763

Visa n°23-02 en date du 07/03/2023

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, DELIVREE LE 08/09/2020 - SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 650.000 EUROS. IMMATRICULÉE SOUS LE NUMÉRO 881 551 105 R.C.S. PARIS - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 28881551105.