

## Objectif

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

## Produit

### SCPI DÉFICITIMMO

Nom de l'initiateur : ANOZYS REIM

Site internet : [www.anozys.com](http://www.anozys.com)

Contact : Appelez-le +33 (1) 88 40 14 09 ou le +33 (4) 68 07 30 76 pour de plus amples informations

Autorité compétente : Autorité des Marchés Financiers (AMF)

Date de production : 19/04/2022

## Avertissement

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

## En quoi consiste ce produit ?

**Type** : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) fiscale « Déficit foncier ».

La durée de vie de la SCPI est de 15 ans, soit jusqu'en 2036.

**Objectifs** : L'objectif de la SCPI est la constitution d'un patrimoine d'immobilier locatif composé d'immeubles anciens ou de parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, mixte ou commercial, situés en zone urbaine ou péri-urbaine, et destinés, après restauration, à la location nue. La SCPI vise ainsi l'acquisition d'immeubles entiers ou de parties d'immeubles situés dans les principaux quartiers de centres-villes ou en périphérie, proches des écoles, centres d'administration, de zones d'aménagement urbain, de zones commerciales attractives et/ou de pôles économiques et/ou de pôles d'enseignement et de recherche. La SCPI a choisi de privilégier les principales métropoles françaises disposant notamment de dessertes autoroutes, portuaires, ferroviaires et/ou aéroportuaires, outre les dessertes liées à l'aménagement local et régional (TER, RER, métro, tramway, bus, ... ainsi que tout équipement collectif qui pourrait permettre une fluidité des déplacements). Ces actifs immobiliers seront principalement à usage d'habitation ou mixte mais pourront être à usage autre (commerces, activités ou bureaux), notamment dans un souci de diversification de classes d'actifs et d'opportunités. Le but de la SCPI est de pourvoir à une restauration de qualité sur le patrimoine immobilier ainsi ciblé. À compter de l'achèvement des travaux, la SCPI s'engagera à mettre en location, les immeubles ou parties d'immeubles acquis et restaurés au moyen du produit des souscriptions, étant précisé que les produits locatifs correspondants devront être taxables dans la catégorie des revenus fonciers.

La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financier de ses investissements, grâce aux revenus potentiels perçus par la SCPI Déficitimmo, dans la limite d'un taux d'endettement maximal de 30%.

Eu égard à la fiscalité et l'éventuelle inexistence de l'animation d'un marché secondaire, le souscripteur doit être à même de conserver ses parts sur toute la durée de vie de la SCPI (15 ans, sauf décision de prorogation prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire) ainsi que le délai nécessaire à la vente de son patrimoine (1 an).

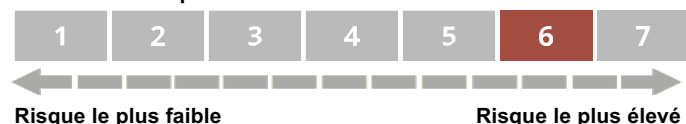
**Investisseurs de détail visés** : La SCPI Déficitimmo est un Fonds d'Investissement Alternatif (« FIA ») avec offre au public, agréé par l'Autorité des marchés financiers, dont les règles de fonctionnement sont fixées par sa note d'information et ses statuts.

**Ce FIA est destiné à une clientèle d'investisseurs non professionnels, et plus particulièrement à toute personne physique ou morale désirant bénéficier du régime fiscal dit des « déficits fonciers », et ce, pour une période d'investissement conseillée de 16 ans.** Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions) à/au bénéfice d'une « US PERSON », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

**Assurance** : non-applicable, les SCPI ne bénéficiant pas de protection ou de garantie de capital.

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

### Indicateur de risque



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

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

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

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

**Risque de liquidité** : La liquidité du placement sera très limitée, voire inexistante. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de revente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

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

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

Investissement de : 10 000 €		1 an	8 ans	16 ans (Période de détention recommandée)
<b>Scénario de tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>8 735 €</b>	<b>8 619 €</b>	<b>8 546 €</b>
	Rendement annuel moyen	-12.65%	-1.84%	-0.98%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>8 997 €</b>	<b>11 084 €</b>	<b>14 200 €</b>
	Rendement annuel moyen	-10.03%	1.29%	2.22%
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>9 091 €</b>	<b>11 411 €</b>	<b>14 796 €</b>
	Rendement annuel moyen	-9.09%	1.66%	2.48%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>9 184 €</b>	<b>11 745 €</b>	<b>15 412 €</b>
	Rendement annuel moyen	-8.16%	2.03%	2.74%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 8 ans et de 16 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

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

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

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

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

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

ANOZYS REIM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de ANOZYS REIM n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

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

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	Si vous sortez après 16 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>1 451 €</b>	<b>3 842 €</b>	<b>8 467 €</b>
<b>RIY (Réduction du rendement) par an</b>	<b>14.51%</b>	<b>3.76%</b>	<b>2.94%</b>

## Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.

<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée : 0.82%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie : 0.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de portefeuille : 1.30%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 0.80%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats : 0.00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.
	Commissions d'intéressement : 0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Non applicable.

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

La SCPI est un placement immobilier qui s'inscrit sur le long terme, la durée de conservation des parts recommandée est de 16 ans.

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 15 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente de son patrimoine (1 an).

### Combien puis-je formuler une réclamation ?

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

- par courrier au service conformité d'ANOZYS REIM - 46, rue de Provence - 75009 Paris
- ou en utilisant le formulaire contact sur le site [www.anozys.com](http://www.anozys.com)
- ou par courrier électronique à [backoffice@anozys.com](mailto:backoffice@anozys.com)
- ou par téléphone Tél : +33 (01) 88 40 14 09 / +33 (04) 68 07 30 76

### Autres informations pertinentes

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