

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion

DEFICITIMMO**Société civile de placement immobilier au capital initial de 972.400 €****Siège social : 29-31 rue de Courcelles 75008 PARIS****908 123 763 R.C.S PARIS****AVIS DE CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 JUIN 2025**

Les associés de la SCPI DEFICITIMMO sont convoqués à l'Assemblée Générale Mixte qui se tiendra le 5 juin 2025 à 10h00, au 29-31 rue de Courcelles 75008 Paris, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :
 1. Lecture du rapport de la société de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et desdits rapports ;
 2. Quitus à la Société de Gestion ;
 3. Quitus au Conseil de Surveillance ;
 4. Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions réglementées ;
 5. Affectation du résultat ;
 6. Approbation des valeurs comptable, de réalisation, et de reconstitution de la Société ;
 7. Nomination des membres du Conseil de Surveillance
- De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire
 8. Réduction du capital social motivé par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales ;
 9. Modification des conditions de l'augmentation de capital en cours ;
 10. Modification de la composition du Conseil de surveillance
 11. Suppression du vote de l'assemblée générale sur les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI
 12. Pouvoirs en vue des formalités légales.

TEXTE DES RESOLUTIONS**A TITRE ORDINAIRE**

Première résolution - Lecture du rapport de la société de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport général du Commissaire aux Comptes ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 114 369.99 euros.

Deuxième résolution - Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2024.

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 2024 et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Troisième résolution - Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos au 31 décembre 2024.

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 2024 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

Quatrième résolution - Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées; Approbation dudit rapport.

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 2024.

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 2024 de la manière suivante :

31/12/2024	Total	Par part
Résultat net	- 114 369.99 €	- 45.44 €
Report à nouveau	-161 232,98€	-64,06 €
Total Distribuable	0€	0€
Dividende	0€	0€
Report à nouveau après affectation	- 275 602.97 €	- 109.50 €

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	1 939 357.03 €	770.50 €
Valeur de réalisation	2 020 487.03 €	802.74 €
Valeur de reconstitution	2 271 227.03 €	902.35 €

Septième résolution – Renouvellement 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 sept membres et au plus de dix 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 ;
- **rappelle** qu'en cas d'adoption de la dixième résolution soumise à l'Assemblée Générale, le nombre de membres du Conseil de surveillance sera désormais compris entre trois et douze ;
- **prend acte** de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance à l'issue de la présente Assemblée Générale ;
- **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 2027 et dans la limite des dix postes vacants les personnes figurant dans la liste jointe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

Huitième résolution - Réduction du capital social motivé par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales

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, du Conseil de Surveillance .

rappelle que la valeur nominale des parts de la SCPI telle que prévue par les statuts est de huit cent quatre-vingts euros (880 €) ;

constate que le capital social s'élève à deux millions deux cent quatorze mille neuf cent soixante euros (2.214.960 €) au 31 décembre 2024, divisé en deux mille cinq cent dix-sept (2.517) parts ;

constate que, au titre de l'exercice comptable clôturé au 31 décembre 2024, les comptes font apparaître :

- un report à nouveau négatif à hauteur de cent soixante et un mille deux cent trente-deux euros et quatre-vingt-dix-huit centimes (-161 232,98 €) ;
- des pertes à hauteur de cent quatorze mille trois cent soixante-neuf euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes (-114 369,99 €) ;

constate, sous réserve de l'adoption de la résolution n°5 de la présente assemblée concernant l'affectation du résultat au 31/12/2024, que le report à nouveau après affectation s'élève à -275 602.97 €.

décide à compter de la date d'adoption de la présente résolution :

- d'imputer le report à nouveau négatif, soit -275 602,97 €, sur le montant du capital social.
- de diminuer la valeur nominale des parts sociales de la SCPI à hauteur de cent neuf euros et cinquante centimes (109,50 €) pour la ramener de huit cent quatre-vingts euros (880 €) à sept cent soixante-dix euros et cinquante centimes (770,50 €) ;
- de fixer le capital social effectif à un million neuf cent trente-neuf mille trois cent cinquante-sept euros et trois centimes (1.939.357,03 €), divisé en deux mille cinq cent dix-sept (2.517) parts de sept cent soixante-dix euros et cinquante centimes (770,50 €) de valeur nominale chacune ;

constate que, compte tenu des modalités de réduction du capital, la répartition du capital social de la SCPI ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé ;

décide corrélativement 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
<p>Article 6 – Capital social</p> <p>Le capital social initial, constitué sans recours à une offre au public par des apports en numéraire entièrement libérés ainsi qu'il en résulte de l'attestation émise par la banque Société Générale, est fixé à la somme de NEUF CENT SOIXANTE DOUZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (972 400 €)</p> <p>Il est divisé en MILLE CENT CINQ (1105) parts nominatives d'une valeur nominale de HUIT CENT QUATRE-VINGT EUROS (880 €) chacune, numérotées de 1 à 1105 et réparties entre les associés fondateurs proportionnellement à leurs apports comme suit :</p> <p>[Tableau répartition initiale]</p> <p>Les associés fondateurs ont versé en sus, au titre de la recherche des immeubles, une commission de souscription de 30 € pour chaque part souscrite et intégralement libérée, portant la totalité des apports, commission de souscription incluse, à la somme de UN MILLION CINQ MILLE CINQ CENT CINQUANTES EUROS (1 005 550 €) dont TRENTE TROIS MILLE CENT CINQUANTES EUROS (33 150€) de commission de souscription.</p> <p>Les parts ainsi souscrites par les associés fondateurs sont, en application de l'article L.214-86 du Code monétaire et financier, inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.</p> <p>Par assemblée générale du 29 décembre 2022, le capital social a été augmenté d'un montant de DEUX-CENT VINGT-SIX MILLE CENT SOIXANTE euros par création de DEUX CENT CINQUANTE SEPT parts sociales nouvelles, pour être porté à la somme d'UN MILLION CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CINQ-CENT SOIXANTE euros (1 198 560 €), divisé en MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DEUX parts sociales d'une valeur nominale de HUIT CENT QUATRE-VINGT euros.</p>	<p>Article 6 – Capital social</p> <p>Le capital social initial, constitué sans recours à une offre au public par des apports en numéraire entièrement libérés ainsi qu'il en résulte de l'attestation émise par la banque Société Générale, est fixé à la somme de NEUF CENT SOIXANTE DOUZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (972 400 €)</p> <p>Il est divisé en MILLE CENT CINQ (1105) parts nominatives d'une valeur nominale de HUIT CENT QUATRE-VINGT EUROS (880 €) chacune, numérotées de 1 à 1105 et réparties entre les associés fondateurs proportionnellement à leurs apports comme suit :</p> <p>[Tableau répartition initiale]</p> <p>Les associés fondateurs ont versé en sus, au titre de la recherche des immeubles, une commission de souscription de 30 € pour chaque part souscrite et intégralement libérée, portant la totalité des apports, commission de souscription incluse, à la somme de UN MILLION CINQ MILLE CINQ CENT CINQUANTES EUROS (1 005 550 €) dont TRENTE TROIS MILLE CENT CINQUANTES EUROS (33 150€) de commission de souscription.</p> <p>Les parts ainsi souscrites par les associés fondateurs sont, en application de l'article L.214-86 du Code monétaire et financier, inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.</p> <p>Par assemblée générale du 29 décembre 2022, le capital social a été augmenté d'un montant de DEUX-CENT VINGT-SIX MILLE CENT SOIXANTE euros par création de DEUX CENT CINQUANTE SEPT parts sociales nouvelles, pour être porté à la somme d'UN MILLION CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CINQ-CENT SOIXANTE euros (1 198 560 €), divisé en MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DEUX parts sociales d'une valeur nominale de HUIT CENT QUATRE-VINGT euros.</p> <p><u>Par assemblée générale du 5 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</u></p>

	<u>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 €).</u>
--	---

autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d’information de la SCPI afin d’y insérer le nouveau montant du capital social et de la valeur nominale des parts de la SCPI.

Neuvième résolution – Modification du prix de souscription des parts sociales

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,

prend acte de la réduction du capital social motivé par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales ;

décide en conséquence de modifier le prix de souscription des parts de la SCPI dans le cadre de l’augmentation de capital dont la clôture est fixée au 31 décembre 2025 en le portant à un montant de neuf cents euros (900 €) composé de :

- sept cent soixante-dix euros et cinquante centimes (770,50 €) de valeur nominale ; et
- cent vingt-neuf euros et cinquante centimes (129,50 €) de prime d’émission ;

décide corrélativement 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
<p>Article 7 – Augmentation du capital social</p> <p>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 corrélatrice des statuts ainsi que, le cas échéant, procéder à sa clôture dans le cas où le montant des souscriptions reçues atteindrait ce plafond.</p> <p>La clôture de période de souscription est fixée au 31 décembre 2025.</p> <p>Chaque souscripteur prenant part à l’augmentation de capital devra acquitter, en sus du nominal, une commission de souscription destinée à couvrir les frais notamment de prospection et de collecte des capitaux ainsi que de sélection des immeubles et de suivi des opérations de restauration immobilière, dont le montant est fixé à CENT VINGT EUROS (120 €)</p>	<p>Article 7 – Augmentation du capital social</p> <p>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 corrélatrice des statuts ainsi que, le cas échéant, procéder à sa clôture dans le cas où le montant des souscriptions reçues atteindrait ce plafond.</p> <p>La clôture de période de souscription est fixée au 31 décembre 2025.</p> <p>Chaque souscripteur prenant part à l’augmentation de capital devra acquitter, en sus du nominal, une prime d’émission dont le montant est fixé à CENT VINGT-NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (129,50 €) par part sociale.</p> <p>La prime d’émission inclut une commission de</p>

<p>par part sociale.</p> <p>La Société de Gestion ne peut recevoir de souscription d'un nouvel associé que pour un minimum d'une (1) part.</p> <p>(...)</p>	<p>souscription destinée à couvrir les frais notamment de prospection et de collecte des capitaux ainsi que de sélection des immeubles et de suivi des opérations de restauration immobilière. Le montant de cette commission de souscription est égal à 12 % du prix de souscription, soit CENT HUIT EUROS (108 €) par part sociale.</p> <p>La Société de Gestion ne peut recevoir de souscription d'un nouvel associé que pour un minimum d'une (1) part.</p> <p>(...)</p>
---	--

autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer le nouveau montant du prix de souscription des parts de la SCPI dans le cadre de l'augmentation de capital.

Dixième résolution – Modification de la composition du Conseil de surveillance

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,

prend acte des dispositions de l'article 8 de l'ordonnance 2025-230 du 12 mars 2025 relative à la composition du Conseil de surveillance des organismes de placement collectif, prévoyant que le nombre de membres du Conseil de surveillance est désormais compris entre trois et douze ;

décide de mettre en conformité l'article 19.1 des statuts avec lesdites dispositions ;

décide corrélativement d'apporter à l'article 19.1 « Nomination » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « *Rédaction de l'article 19.1 après modification* » :

Rédaction de l'article 19.1 avant modification	Rédaction de l'article 19.1 après modification
<p>Il est institué un Conseil de Surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société et est chargé d'assister la Société de gestion.</p> <p>Ce Conseil est composé de sept membres au moins et dix membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>(..)</p>	<p>Il est institué un Conseil de Surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société et est chargé d'assister la Société de gestion.</p> <p>Ce Conseil est composé de sept trois membres au moins et dix douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>(...)</p>

Onzième résolution – Suppression du vote de l'assemblée générale sur les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

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,

prend acte des dispositions de l'article 11 de l'ordonnance 2024-662 du 3 juillet 2024 relatives à la présentation des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI ;

décide de mettre en conformité l'article 29 des statuts avec lesdites dispositions ;

décide corrélativement d'apporter à l'article 29 « Inventaire et comptes sociaux » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « *Rédaction de l'article 29 après modification* » :

Rédaction de l'article 29 avant modification	Rédaction de l'article 29 après modification
<p>Un inventaire arrêté à la clôture de chaque exercice est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.</p> <p>Conformément à l'article L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier, la Société de gestion établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilanciellles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.</p> <p>La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes. La valeur de reconstitution est calculée conformément aux dispositions de l'article R214-135 du Code monétaire et financier.</p> <p>Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale. Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.</p> <p>(...)</p>	<p>Un inventaire arrêté à la clôture de chaque exercice est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.</p> <p>Conformément à l'article L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier, la Société de gestion établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilanciellles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.</p> <p>La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes. La valeur de reconstitution est calculée conformément aux dispositions de l'article R214-135 du Code monétaire et financier.</p> <p>Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.</p> <p>(...)</p>

Douzième 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 Mixte 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

Ont envoyé leur candidature :

Civilité	Nom	Prénom	Nombre de parts détenues dans DEFICITIMMO
Madame	Lapeyre	Geneviève	47
Monsieur	Gabaude	Renaud	22
Monsieur	Vella	Jean-Claude	88