

Bulletin trimestriel d'information du 4^e trimestre 2020

Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2020

#05

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2021

INFORMATIONS CLÉS



1200 €

Prix de souscription
Nominal : 1000 € - Prime d'émission : 200 €



1080 €

Valeur de retrait
au 31/12/2020



13,50 €

Montant unitaire
distribué sur le trimestre*

Dividende payé au plus tard le 12/02/2021.
Le prochain dividende au titre du 1^{er} trimestre 2021 interviendra au plus tard le 14 mai 2021



Pierre Cabrol
Président de MIDI 2i

Chers Associés,

Nous dressons un bilan très satisfaisant pour la première année de commercialisation de notre SCPI Aedificis. Le maintien des objectifs de distribution, une collecte conforme aux prévisions et la réalisation d'investissements pérennes sont les faits marquants de l'année, et ce, en dépit d'un contexte fragilisé par la crise sanitaire et un manque incontestable de visibilité sur les mois à venir.

Une transformation inéluctable sur l'utilisation des bureaux.

Nous avons maintenu notre activité grâce au télétravail et nos collaborateurs se sont mobilisés sans relâche, pour faire face aux défis imposés par la crise sanitaire.

La mise en œuvre massive du télétravail dans les sociétés au cours de l'année 2020, aura nécessairement des conséquences dans l'usage des bureaux à l'avenir. Mais ces bouleversements entraîneront une chute mesurée des besoins en mètres carrés de bureaux par les entreprises. L'entreprise joue un rôle social fondamental et les salariés en règle générale le réclame. Le deuxième confinement a particulièrement mis en lumière cette dimension. A contrario, la conception des bureaux évoluera en laissant place à davantage d'espaces collaboratifs et de partage, au détriment d'espaces de travail cloisonnés.

Une distribution conforme à nos attentes, des investissements pérennes.

Lors du quatrième trimestre 2020, le capital de la SCPI a augmenté de 5 643 nouvelles parts, portant la capitalisation à 27,6 M€. Le montant du dividende distribué par part, sur l'année 2020, est de 13,50 €, offrant un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 4,5% pour notre SCPI.

Au cours du 4^{ème} trimestre, nous nous sommes portés acquéreur d'un immeuble de bureaux d'une superficie de 1 508 m² situé sur la commune de Mérignac (33). Occupé par un locataire unique, la société SOCOTEC, cet immeuble génère un revenu pérenne pour les associés sur 6 ans.

La collecte qui s'élève sur l'année 2020 à 26,5 M€ nous a offert l'opportunité d'acquérir 3 actifs qui s'inscrivent dans la stratégie d'investissement de la SCPI : emplacements sélectifs, locataires de premier plan, revenus locatifs sécurisés sur des durées longues et diversification géographique permettant de limiter les risques.

Plusieurs acquisitions sont en cours de finalisation dans le respect de cette stratégie.

Nous restons vigilants sur les conséquences économiques liées à la crise sanitaire, mais nous sommes confiants sur l'évolution de votre SCPI AEDIFICIS qui a su prouver sur ces derniers mois sa résilience.

L'ensemble des équipes de MIDI 2i et moi-même vous souhaitons une très belle année 2021, positive et chaleureuse.

VOTRE PORTAIL CLIENT EVOLUE



Munissez vous de votre référence Associé présente sur vos courriers et connectez-vous sur www.midi2i.fr, rubrique « MON ESPACE ».

Vous pourrez suivre l'évolution de votre épargne, le montant de vos distributions, vos documents personnels et actualiser vos informations personnelles.

NOUS CONTACTER

05 62 30 43 78
CONTACT-SCPI@MIDI2I.FR
WWW.MIDI2I.FR



* Par part en pleine jouissance sur le trimestre complet

INFORMATIONS FINANCIÈRES

MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trimestre 2020	2 ^e trimestre 2020	3 ^e trimestre 2020	4 ^e trimestre 2020
Revenus fonciers	13,50 €	13,50 €	13,50 €	13,50 €
Revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Revenus distribués	13,50 €	13,50 €	13,50 €	13,50 €

MARCHÉ DES PARTS

	1 ^{er} trimestre 2020	2 ^e trimestre 2020	3 ^e trimestre 2020	4 ^e trimestre 2020
Nombre de parts totales	6 107	14 677	17 337	22 980
Nouvelles parts créées	5 212	8 570	2 660	5 643
Parts retirées	0	0	0	0
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	7 328 400 €	17 612 400 €	20 804 400 €	27 576 000
Nombre d'associés	84	94	135	168

EN BREF

DÉLAI DE JOUISSANCE

1^{er} jour du 5^e mois

Suivant la souscription et son règlement intégral

VALEURS AU 31/12/2020

(par part)

Valeur de réalisation ⁽¹⁾ 1 159,68 €

Valeur de reconstitution ⁽²⁾ 1 288,54 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

1 200 €

souscription minimum de 5 parts pour tout nouvel associé

Valeur nominale 1 000 €

Prime d'émission 200 €

Dont commission de souscription de 120 €

⁽¹⁾ La valeur de réalisation correspond à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

⁽²⁾ La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation additionnée des frais et droits de reconstitution du patrimoine de la SCPI.

INFORMATIONS LOCATIVES



11

Nombre de baux



10 112 m²

Superficie Totale



23 M€

Patrimoine détenu par la SCPI
(Hors frais)



324K€

Montant des loyers encaissés



94,5%

Taux d'encaissement des loyers



TOP*



97%

Taux d'occupation physique



73,3 % Bureau
26,7 % Activité

Répartition typologique en m²



TOF*



91% Locaux occupés
3% Locaux vacants
6% Franchises accordées

Taux d'occupation financier

* voir glossaire page 4

ACQUISITION

DÉTAILS ACQUISITION

Date d'acquisition : 18 décembre

Prix d'acquisition : 2 970 500 €
Hors droits

Surface totale : 1 508 m²

Locataires : 1



PRESENTATION IMMEUBLE :

Cet immeuble de bureaux est situé à MERIGNAC, commune limitrophe de BORDEAUX. Construit en 2008, proche de l'aéroport de Mérignac il bénéficie de la proximité des transports en commun (lignes de bus, future station « Lindbergh » du Tramway ligne A) et des accès routiers.

L'immeuble est occupé en totalité par la SOCOTEC, groupe Français créé en 1929 spécialisé dans le conseil en maîtrise des risques et en amélioration des performances.

Cet ensemble immobilier se trouve au cœur du parc tertiaire bordelais du « Millénium » dans un environnement économique dynamique porté par des entreprises de grande notoriété comme EDF, Vinci Energies ou Siemens.

Au 31/12/2020 aucune cession ni échange d'actifs n'ont été réalisés sur la période pour le compte de la SCPI

Avvertissements

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. Le capital investi n'est pas garanti. Les revenus ne sont pas constants dans le temps. Ils peuvent fluctuer en fonction de l'évolution du marché immobilier, sur la durée de placement. La durée de conservation des parts recommandée est de 10 ans minimum et la liquidité du placement est limitée durant toute la durée de vie de la S.C.P.I. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale et à vos objectifs de placement.

L'intégralité de ces conditions sont consultables dans la note d'information et les statuts de la SCPI AEDIFICIS.

GLOSSAIRE

VALEUR DE SOUSCRIPTION : elle correspond au prix d'achat des parts de SCPI sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

VALEUR DE RETRAIT : elle correspond, pour les SCPI à capital variable, au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

DELAÏ DE JOUISSANCE : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes.

TOF : Taux d'Occupation Financier, loyers facturés / loyers facturables. Ce taux mesure la performance locative financière.

TOP : Taux d'Occupation Physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION / CESSIION / RETRAIT DE PARTS

SOUSCRIPTION : à compter du jour d'agrément de la SCPI par l'AMF et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription est fixé à 1 200 € (mille deux cents euros) dont 200€ (deux cents euros) de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion de 10,00 % TTI maximum du prix de souscription soit un montant de 120,00€ (cent vingt euros) TTI par part. La commission de souscription rémunérée :

- les frais de collecte des capitaux à hauteur de 7,00% toutes taxes incluses (TTI), hors TVA (commission exonérée de TVA en application de l'article 261 C, 1°, e du Code Général des Impôts (CGI)) soit 84,00€ TTI ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 2,5% HT (30,00€ HT) à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 3,00% toutes taxes comprises (TTC) (36,00€ TTC) pour un taux de TVA de 20,00%.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais. La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

RETRAIT : conformément aux dispositions régissant les Sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Le règlement des associés qui se retirent à lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation. Les parts

remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en Décembre 2019 perd la jouissance de ses parts au 1er décembre 2019. Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts, après rapport motivé de la Société de Gestion.

BLOCAGE DES RETRAITS : s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

MARCHÉ SECONDAIRE : la SCPI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire. Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la note d'information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Au cas d'espèce, les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI AEDIFICIS. Ce document peut être obtenu auprès du Service Relation Associés au 05.62.30.43.78 ou par courriel : contact-scp@midi2i.fr

FISCALITE

DISPOSITIF FISCAL SPÉCIFIQUE : la SCPI ne permet pas aux associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique.

MICRO-FONCIER : le régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier » s'applique de plein droit au détenteur de parts de SCPI lorsque les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder 15 000 euros au titre de l'année d'imposition,
- l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue,
- l'associé ne doit pas détenir un logement ou des parts de société de personne non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux.

PLUS-VALUES ET PRODUITS FINANCIERS : les plus-values nettes après abattement sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %, auquel s'ajoute des prélèvements sociaux. Pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, une surtaxe est appliquée dont le taux progresse par tranche de 50 000 euros : de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 euros et jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 euros. L'impôt correspondant est acquitté dans un délai d'un

mois à compter de la cession. Les revenus financiers sont soumis à un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non-résidentes.

ASSOCIÉS NON-RÉSIDENTS : il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la Société de Gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

CARACTÉRISTIQUES

SCPI	Bureaux et commerces	Immatriculation	852 697 861 RCS Toulouse
Capital	Variable	N° Visa AMF	19-23 du 11 octobre 2019
Délai d'entrée en jouissance	1 ^{er} jour du 5 ^e mois	Capital statutaire maximum	75 000 000 €
Durée de détention préconisée	10 ans	Dépositaire	CACEIS BANK
Date de création	16 juillet 2019	Évaluateur immobilier	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Durée de la SCPI	99 ans	Commissaire aux comptes	KPMG