

Bulletin trimestriel d'information du 2^e trimestre 2021

Période analysée du 1^{er} avril au 30 juin 2021

#07

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021

INFORMATIONS CLÉS



1 200 €

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



1 086 €

Valeur de retrait
au 30/06/2021



13,80 €

Montant unitaire
distribué sur le trimestre⁽¹⁾

Dividende payé au plus tard le 13/08/2021.

Le prochain dividende au titre du 3^e trimestre 2021 interviendra au plus tard le 12 novembre 2021



Chers Associés,

En succédant à Pierre CABROL, je mesure pleinement la responsabilité qui est devenue la mienne dans mes nouvelles fonctions. Alors, permettez-moi de le remercier pour sa contribution au succès de MIDI 2i depuis 2005, date de la création de notre société. Soyez assurés de ma totale détermination à poursuivre le développement de nos activités et à mener à bien mes missions dans votre intérêt et celui de mes collaborateurs.

Selon les dernières études ^(*), le volume d'investissement immobilier au cours du 1^{er} semestre 2021 enregistre une baisse de 30% par rapport au premier semestre de l'année 2020. Toutefois, une hausse de l'activité est constatée sur le deuxième trimestre 2021, ce qui laisse présager une fin d'année dynamique en termes d'investissements. Le bureau reste la classe d'actifs immobiliers largement privilégiée par les investisseurs, même si nous observons une progression à la hausse de la logistique et des locaux d'activités sur le premier semestre.

Le réseau de distribution de votre SCPI évolue.

Ce second trimestre marque une étape importante dans l'évolution de votre SCPI qui n'était jusqu'alors proposée qu'aux clients de la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées. Depuis maintenant deux mois, plusieurs Caisses d'Épargne issues de différentes régions, nous font confiance et proposent désormais la SCPI AEDIFICIS à leur clientèle. Ce déploiement au sein du réseau Caisse d'Épargne permet d'étendre la collecte et d'accélérer le développement de votre SCPI sur de futurs investissements immobiliers. En prime, de nouveaux partenariats avec d'autres canaux de distribution sont en cours de négociation.

Des investissements en région conformément à nos engagements.

L'année se poursuit avec l'acquisition du troisième actif issu d'un portefeuille situé à Mérignac. Loué à la société PARTEDIS cet immeuble neuf comprend deux bâtiments à destination de bureaux, de showroom et d'archives. Cet actif traduit une volonté forte de MIDI 2i d'investir pour le compte de votre SCPI AEDIFICIS sur le territoire de l'agglomération bordelaise en plein essor et dont l'attractivité ne cesse de croître.

Compte tenu de ces éléments traduisant une situation favorable, nous maintenons dans la continuité du 1^{er} trimestre la distribution d'un acompte sur dividende de 13,80€ par part (contre 13,50€ l'année dernière à la même période) dans l'objectif de tenir un rendement de 4,6% pour l'année 2021^(**).

La SCPI AEDIFICIS a émis sur le second trimestre 2021, 3 349 parts nouvelles portant sa capitalisation à près de 32,5 millions d'euros.

Autre actualité de votre SCPI, l'Assemblée Générale Ordinaire qui s'est tenue à huis clos le 15 juin 2021 a vu l'ensemble des résolutions être adoptées en 1^{ère} convocation.

L'ensemble des collaborateurs de MIDI 2i et moi-même vous remercions pour votre confiance. Mener à bien la stratégie de développement de la SCPI AEDIFICIS demeure notre objectif premier.

4,5%

TDVM⁽²⁾ au
31/12/2020

1 080 €

Valeur IFI au
31/12/2020

1,18

Effet levier au
31/12/2020⁽³⁾

⁽¹⁾ Montant brut par part en pleine jouissance sur le trimestre

⁽²⁾ Taux de distribution sur valeur de marché : le taux de distribution sur valeur de marché est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

⁽³⁾ L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé selon la méthode de l'engagement.

^(*) source / BNP PARIBAS REAL ESTATE

^(**) Objectif de rendement calculé selon des hypothèses raisonnables fondées sur des éléments objectifs. Il ne préjuge pas des performances futures de la SCPI. Les hypothèses sont consultables auprès de la société de gestion.

NOUS CONTACTER

05 62 30 43 78

CONTACT-SCPI@MIDI2I.COM

WWW.MIDI2I.FR



INFORMATIONS FINANCIÈRES

MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS

	3 ^e trimestre 2020	4 ^e trimestre 2020	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^e trimestre 2021
Revenus fonciers	13,50 €	13,50 €	13,80 €	13,80 €
Revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Revenus distribués	13,50 €	13,50 €	13,80 €	13,80 €

MARCHÉ DES PARTS

	3 ^e trimestre 2020	4 ^e trimestre 2020	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^e trimestre 2021
Nombre de parts totales	17 337	22 980	23 690	27 039
Nouvelles parts créées	2 660	5 643	710	3 349
Parts retirées	0	0	0	0
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	20 804 400 €	27 576 000 €	28 428 000 €	32 446 800 €
Nombre d'associés	135	168	197	238

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⁾ 1 049,79 €

Valeur de reconstitution ⁽²⁾ 1 233,47 €

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 136,80 € TTC (114 € HT)

⁽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



13

Nombre de baux



15 228 m²

Superficie Totale



36 M€

Patrimoine détenu par la SCPI
(Hors frais)



411K€

Montant des loyers encaissés



86%

Taux d'encaissement des loyers



TOP*

91,6%

Taux d'occupation physique



70,5 % Bureau
17,7 % Activité
11,8 % Commerces

Répartition typologique en m²



TOF*

90,8 % Locaux occupés
0 % Franchise accordées
9,2 % Locaux vacants

Taux d'occupation financier

* voir glossaire page 4

ACQUISITION

DÉTAILS ACQUISITION

Date d'acquisition : 7 avril 2021

Prix d'acquisition : 9 098 000€
Hors Droits

Surface totale : 3 875 m²

Locataires : 1



PRESENTATION IMMEUBLE :

MIDI 2i poursuit sa feuille de route stratégique d'investissement pour la SCPI AEDIFICIS avec cette troisième acquisition sur la commune de Mérignac, véritable poumon économique de la métropole bordelaise. Cet actif, d'une surface totale de 3 875 m² accueille le siège national de PARTEDIS, distributeur spécialiste du chauffage et sanitaire, dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans.

Cet ensemble immobilier, qui bénéficie de 121 places de parkings se compose de 2 bâtiments : le premier de 2085 m² a été entièrement réhabilité et destiné à un usage de bureaux, le second bâtiment neuf, se répartit sur 1589 m² de bureaux, de showroom et 201 m² d'archives.

Situé rue Ferdinand de Lesseps, au cœur de la Zone Industrielle de la Grange Noire, cet ensemble bénéficie d'un accès rapide à la rocade A630 et aux autoroutes A62, A63 et A10. Il se situe à proximité immédiate des bus, de l'aéroport international de Mérignac et de la ligne A du tramway.

Au 30/06/2021 aucune cession ni échange n'ont été réalisés sur la période pour le compte de la SCPI.

Avertissements

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.

DELAI 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 S.C.P.I à la Société de Gestion de 9,5% HT (soit 11,40% TTC) maximum du prix de souscription soit un montant de 136,80€ (cent trente six euros et quatre-vingt cents) TTC par part. La commission de souscription rémunère :

- Les frais de collecte des capitaux à hauteur de 7,00% HT (84,00€ HT), à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 8,4% toutes taxes comprises (TTC) (100,80€ TTC) pour un taux de TVA de 20,00% .
- 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.com

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	150 000 000 €
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