

# Bulletin trimestriel d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2020

Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2020

#03 Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2020

## INFORMATIONS CLÉS



1200 €

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



1080 €

Valeur de retrait  
au 30/06/2020



13,50 €

Montant unitaire  
distribué sur le trimestre\*

Chers Associés,



Pierre Cabrol  
Président de MIDI 2i

Le Covid a heurté de plein fouet l'économie, provoquant une mise à l'arrêt de l'activité, au moment du confinement. À l'instar d'autres pans de l'économie, le marché de l'immobilier tertiaire en a subi les conséquences immédiates, sans toutefois se figer complètement. Les nouvelles demandes et les transactions ont, en effet, fortement ralenti, impactant l'ensemble de la commercialisation, sans pour autant l'arrêter.

Toute notre stratégie d'investissement est basée sur les fondamentaux de l'immobilier : localisation, qualité des actifs et situation locative. Cette rigueur est la raison pour laquelle, durant ce trimestre, la SCPI AEDIFICIS n'a rencontré aucun défaut de paiement de la part de ses locataires. Afin de les suivre et de les accompagner, nous avons instauré avec eux un dialogue permanent tout au long du confinement, puis du déconfinement. Notre exigence nous permet donc aujourd'hui de vous offrir la performance annoncée.

Dans ce contexte fragilisé, la collecte s'est paradoxalement montrée résiliente au deuxième trimestre, avec 8 570 parts nouvellement souscrites, portant la capitalisation de votre SCPI à 17 612 400 €. Le montant du dividende distribué est maintenu à 13,50 €. Les comptes de la SCPI ont été approuvés lors de l'Assemblée Générale, qui s'est tenue à huis clos, le 12 juin 2020.

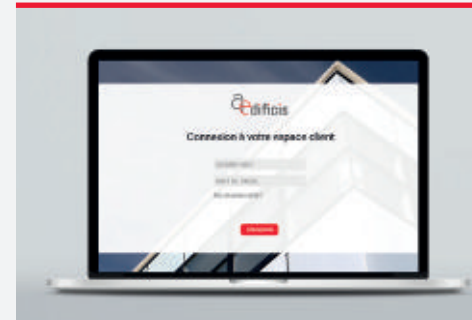
Si cette crise a induit un certain retard dans nos investissements, que nous ne pouvons que déplorer, le second semestre s'annonce prometteur. En effet, nous avons identifié plusieurs opérations conformes à notre stratégie, qui permettront à la SCPI de vous assurer des revenus sur le long terme.

Confrontée à ce cycle inédit, notre SCPI a éprouvé sa capacité de résistance. Malgré une conjoncture qui reste encore incertaine, le marché se montre dynamique et nos équipes en scrutent les évolutions, afin d'adapter notre stratégie d'investissement à la nouvelle donne.

Nous vous remercions de votre confiance.

\* Par part en pleine jouissance sur le trimestre complet

## VOTRE PORTAIL CLIENT EST DISPONIBLE



Munissez vous de votre référence Associé présente sur vos courriers et connectez-vous sur [www.midi2i.fr](http://www.midi2i.fr), rubrique « MON ESPACE », pour :

- > Consulter la documentation réglementaire
- > Découvrir l'actualité de votre SCPI
- > Actualiser vos informations

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle s'est tenue à huis clos le vendredi 12 juin à 14h00.

Toutes les résolutions ont été adoptées en première convocation, selon les règles de quorum et de majorité requises.

## NOUS CONTACTER

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

# INFORMATIONS FINANCIÈRES

## MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS

	4 <sup>e</sup> trimestre 2019	1 <sup>er</sup> trimestre 2020	2 <sup>e</sup> trimestre 2020
Revenus fonciers	-	13,50 €	13,50 €
Revenus financiers	-	0,00 €	0,00 €
Revenus distribués	-	13,50 €	13,50 €

## MARCHÉ DES PARTS

	4 <sup>e</sup> trimestre 2019	1 <sup>er</sup> trimestre 2020	2 <sup>e</sup> trimestre 2020
Nombre de parts totales	895	6107	14677
Nouvelles parts créées	135	5212	8570
Parts retirées	0	0	0
Parts en attente de retrait	0	0	0
Capitalisation	1 074 000 €	7 328 400 €	17 612 400 €
Nombre d'associés	12	84	94

## EN BREF

### DÉLAI DE JOUISSANCE

**1<sup>er</sup> jour du 5<sup>e</sup> mois**

Suivant la souscription et son règlement intégral

### VALEURS AU 31/12/2019

(par part)

**Valeur de réalisation <sup>(1)</sup> 1 159,68 €**

**Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup> 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 €*

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

<sup>(2)</sup> La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation additionnée des frais et droits de reconstitution du patrimoine de la SCPI. La valeur de reconstitution publiée dans le bulletin du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 (1275,65 €) a été calculée avec commission de souscription déterminée à partir de la valeur de réalisation. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la méthode de calcul retenue (1288,54 €), qui correspond aux usages comptables, est déterminée avec commission de souscription calculée « en dedans ».

## INFORMATIONS LOCATIVES

6



Nombre de baux

4515



m<sup>2</sup>  
Superficie Totale

8,3 M€



Patrimoine détenu par la SCPI  
(Hors frais)

155 K€



Montant des loyers encaissés

100%



Taux d'encaissement des loyers

100% Bureau



Répartition typologique

100%



Taux d'occupation physique

100%



Taux d'occupation financier

## VERBATIM

**Deborah HULLIER**

*Directrice Investissements &  
Asset Management*



### “ LE MARCHÉ TERTIAIRE TIRE SON ÉPINGLE DU JEU DANS LES RÉGIONS ”

“ Dans un marché resté très dynamique malgré les incertitudes qui pèsent sur l'économie, l'appétence des investisseurs se porte essentiellement sur les actifs tertiaires et délaisse quelque peu les actifs de commerces, à l'exception des commerces alimentaires. L'évolution des modes de travail, et notamment l'avènement du télétravail, ont des répercussions sur le marché francilien, où les transactions sont en forte baisse. Le marché des régions, quant à lui, tire son épingle du jeu en offrant plus de résilience, de rendement, ainsi qu'un cadre de vie et de travail recherché par les salariés et les dirigeants, à l'issue du confinement.

Aussi, notre stratégie d'investissement reste-t-elle orientée vers des actifs localisés dans plusieurs grandes agglomérations, permettant de diversifier le risque géographique. Nous étudions actuellement des actifs de bureaux assurant plusieurs années de loyers sécurisés auprès de sociétés, en ayant eu soin de vérifier l'impact du Covid sur leur activité.”

## Avertissements

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis et dépendront 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 rémunère :

- 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](mailto: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

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