

aedificis



RAPPORT ANNUEL 2019



MIDI2i

SOMMAIRE

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	04
ÉDITO	05
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019	06
CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE	07
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	09
RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	21
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019	23
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	31
RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	46
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	47
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	49
TEXTE DES RÉOLUTIONS	50
GLOSSAIRE	52

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Société de Gestion	MIDI 2i
Société par actions simplifiée au capital de	500 000 €
Siège social	11, Allée du Président Roosevelt - 31 000 Toulouse
Président	Pierre CABROL
Directeur Général	Jean-Luc BARTHET
Directeur Général	Marie NEDOREZOFF
Président du Conseil de Surveillance	Pierre CARLI
Membre du Conseil de Surveillance	Stéphane KOLB
Membre du Conseil de Surveillance	François RIEU

Conseil de Surveillance - AEDIFICIS	
Président	Jacques BOULOUS
Membres	Jean-Luc BARTHET Pierre CABROL Olivier CHAMPAGNE Emmanuel JOLAIN Cyril KERDUDOU Marie NEDOREZOFF

Commissaires aux comptes	
Titulaire	KPMG S.A.
Fin de mandat	À l'issue de l'Assemblée Générale de 2025 statuant sur les comptes 2024

Expert en évaluation immobilière	
Fin de mandat	BNP PARIBAS REAL ESTATE À l'issue de l'Assemblée Générale de 2025 statuant sur les comptes 2024

Dépositaire	
Fin de mandat	CACEIS INVESTOR SERVICES Durée indéterminée

Expert-comptable	
Fin de mandat	DENJEAN & ASSOCIÉS Durée indéterminée



Pierre Cabrol
Président de MIDI 2i

Chers Associés,

En dépit des incertitudes que nous traversons en cette période inédite, nous vous adressons le premier rapport annuel de la SCPI AEDIFICIS, qui porte sur l'exercice 2019.

Après avoir obtenu le visa de l'AMF en octobre dernier, la SCPI AEDIFICIS a démarré son activité en décembre 2019. Elle est dédiée à l'investissement d'actifs immobiliers du secteur tertiaire (bureaux et commerces), principalement dans le Grand Sud-Ouest, mais également sur tout le territoire français et les régions de la zone euro. Actuellement distribuée par le réseau des Agences Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées, elle s'ouvrira dans les prochains mois, à d'autres réseaux de distribution.

La politique d'investissement de la SCPI AEDIFICIS s'appuie sur l'expertise immobilière et financière de MIDI 2i, filiale à 100 % de la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées, spécialisée depuis plus de 15 ans dans la gestion de fonds et d'actifs immobiliers. Afin d'assurer un rendement locatif pérenne, elle investit dans des immeubles qualitatifs, avec des locataires de premier rang et privilégiés des emplacements en cœur de ville des grandes métropoles.

Compte tenu de sa création récente, la SCPI AEDIFICIS a connu une activité réduite. Elle a enregistré au 31 décembre 2019, 895 parts pour une capitalisation de 1 074 000 euros. Le premier dividende a été distribué à la fin du premier trimestre 2020, pour un montant brut de 13,50 euros par part en jouissance sur le trimestre complet, conformément à nos prévisions.

L'actualité de ce premier trimestre a été animée par la réalisation d'un premier investissement : l'acquisition d'un immeuble de bureaux, situé en plein cœur de Toulouse.

Mais ce trimestre a connu aussi un événement exceptionnel. La crise sanitaire liée au Covid-19 a brutalement frappé l'économie mondiale, affectant gravement l'activité de notre pays. Ce contexte nous a amenés à suspendre toutes les souscriptions au 20 mars 2020, conformément à la Notice d'Information de la SCPI AEDIFICIS (chapite 2 – article III - 5), avec une reprise de l'activité, voulue au premier jour du déconfinement.

Les conséquences de cette crise sanitaire sur l'économie sont aujourd'hui difficiles à évaluer et dépendront notamment de la durée du déconfinement progressif et de la capacité des entreprises à retrouver une activité normale. Les impacts sur les comptes 2020 pourraient ainsi porter sur le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la trésorerie, mais aussi à terme, sur la valorisation des actifs.

Dans ce contexte, notre activité continue sans relâche.

- Nous assurons un lien permanent avec nos locataires pour les accompagner dans cette période d'incertitude, en préservant les performances de la SCPI AEDIFICIS.
- Nous étudions également des opportunités d'investissements pour le second semestre.

Soyez assurés de la mobilisation de l'ensemble de nos équipes pour préserver au mieux vos intérêts et votre épargne sur le long terme.

Toute l'équipe de MIDI 2i vous remercie pour votre confiance.

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2019



SCPI AEDIFICIS

Date de création 16/07/19

Les associés

Nombre d'associés	12
Nombre de parts souscrites	895
Nombre de parts en jouissance	760
Nombre de parts moyen en jouissance	127



Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles	n/a
Surface du patrimoine	n/a
Nombre de locataires	n/a
Taux d'occupation financier annuel	n/a



Les valeurs de la SCPI

Valeur vénale / expertise	-
	(soit par part : = 0,00 €)
Valeur comptable	1 037 916
	(soit par part : = 1 159,68 €)
Valeur de réalisation	1 037 916
	(soit par part : = 1 159,68 €)
Valeur de reconstitution	1 153 240
	(soit par part : = 1 288,54 €) ⁽¹⁾



Les résultats financiers (en€)

Résultat par part	-26,16
Dividende brut par part	-
Dont distribution de plus-value immobilière	-
Report à nouveau par part	-26,16



Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique	n/a
Répartition sectorielle	n/a

⁽¹⁾ La valeur de reconstitution a été calculée selon deux méthodes :

- Valeur de reconstitution par part avec commission de souscription calculée « en dedans ».
 $(1\,037\,915,56 \text{ €} + 0 \text{ €}^{(a)}) / (1 - 10 \%^{(b)}) = 1\,153\,239,51 \text{ €}$ soit $1\,153\,239,51 \text{ €} / 895 = 1\,288,54 \text{ €}$

- Valeur de reconstitution par part avec commission de souscription déterminée à partir de la valeur de réalisation :
 $1\,037\,915,56 + 0 \text{ €}^{(a)} + 1\,037\,915,56 \text{ €} \times 10 \%^{(b)} = 1\,141\,701,12 \text{ €}$ soit $1\,141\,701,12 \text{ €} / 895 = 1\,275,65 \text{ €}$

^(a) Pour cet exercice clos le 31 décembre 2019, les frais d'acquisition sont réputés nuls.

^(b) $7 \% \text{ HT} + 2,5 \% \times 1,2 \text{ (TVA)} = 10 \% \text{ de commission de souscription TTI}$.

La valeur de reconstitution publiée dans le bulletin du 4^{ème} trimestre 2019 (1 275,65 €) est issue de la deuxième modalité de calcul, laquelle ne sera plus retenue à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2020. La première méthode de calcul (1 288,54 €) correspond à l'usage validé par la doxa comptable.

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédigée début 2020, cette synthèse dresse un tableau de la conjoncture telle qu'elle était perceptible à cette date. À ce jour, l'impact de la pandémie que traverse le monde reste difficile à évaluer.

■ EN 2019, LA CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE CONNAÎT UNE EMBELLIE

Brexit, cours du pétrole, futures élections présidentielles américaines, risque sanitaire lié au Covid-19..., les nombreuses incertitudes de l'environnement macro-économique mondial ont impacté la zone euro, marquée par les difficultés de son secteur industriel et les conséquences des conflits commerciaux. Dans ce contexte, malgré un faible niveau de croissance, le chômage a continué de diminuer, tombant à 7,5 % en octobre 2019, son taux le plus bas depuis 2008.

Fin 2019, début 2020, l'économie française se montrait résiliente.

Au regard de ce contexte international, l'économie française était en capacité de surmonter des chocs et des perturba-

tions mesurées. Au troisième trimestre 2019, le taux de croissance se maintenait à 0,3 %, un niveau similaire à celui observé durant les deux premiers trimestres de l'année. Ce niveau de croissance repose principalement sur une demande intérieure robuste, portée par un niveau élevé d'investissement des entreprises et une hausse du pouvoir d'achat des ménages (+ 2,3 % prévus en 2019).

De son côté, le chômage a légèrement progressé, tandis que l'inflation, avec un taux atteignant 4 % en décembre, contre 1 % en novembre, terminait l'année 2019 en nette hausse, en raison, pour l'essentiel, de la hausse du prix du pétrole.

■ 2019, UNE ANNÉE RECORD POUR L'IMMOBILIER TERTIAIRE⁽¹⁾ EN RÉGION

En région, 2019 a été une nouvelle année record pour le marché de l'immobilier de bureaux, avec 1 360 400 m² commercialisés dans les principales métropoles, soit une hausse de 60 % par rapport à 2013. À elles seules, les métropoles de Lyon, Lille et Bordeaux ont cumulé les deux tiers de la demande placée⁽²⁾ globale. Mais ce dynamisme ne profite pas de la même manière à tous les marchés. Aix-Marseille, Nice-Sofia, Toulouse et Nantes ont affiché des évolutions positives, mais plus mesurées.

Les marchés les plus dynamiques ont bénéficié des mouvements de grandes entreprises. Et, sans surprise, c'est dans le domaine des services aux entreprises que les plus grandes surfaces ont été signées, avec un tiers des mètres carrés commercialisés.

Dans ce cadre, les acteurs du coworking ont poursuivi leur

développement dans les métropoles régionales, arrivant en haut du podium des services.

L'offre de bureaux immédiatement disponible a continué de se résorber, affichant moins de 5 % en volume, fin 2019. Les taux de vacance étaient compris entre 4 % à Lyon ou Toulouse et 5,6 % à Lille. L'offre neuve a augmenté pour représenter 26 % de l'offre immédiatement disponible. Près d'un mètre carré sur deux a été commercialisé dans des bâtiments neufs, restructurés ou à construire.

Naturellement, les immeubles de bureaux ne répondant plus aux exigences des entreprises sont délaissés et pèsent fréquemment sur les stocks des immeubles vacants.

Dans les métropoles où l'offre de qualité d'immobilier tertiaire est rare, la valeur moyenne haute des loyers a augmenté.

■ PERSPECTIVE 2020

En progression de 11 %, le marché de bureaux en région a signé une année 2019 record, profitant des taux de rendement immobiliers bas et de l'incertitude qui règne sur les marchés financiers.

D'après une étude Knight Frank, le volume d'investissement en immobilier d'entreprise au premier trimestre 2020 a augmenté de 28 % en un an, soit 6,2 milliards d'euros engagés.

Malgré les perspectives incertaines liées à l'issue du confinement, les marchés semblent matures, les taux de vacance restent faibles dans les principales villes du pays (entre 2 et 5 % pour les quartiers des centre-affaires), l'offre et les valeurs locatives sont stables et maîtrisées.

Ces éléments plutôt favorables sont à nuancer au regard de l'impact inévitable du Covid-19 sur les transactions locatives de petites surfaces (les plus fragilisées face à la pandémie), sur le décalage des opérations lié aux arrêts de chantier et sur l'augmentation probable des mesures d'accompagnement (franchises, travaux, loyers progressifs, etc.).

D'autre part, une interrogation se pose sur les taux d'emprunt : la meilleure configuration étant qu'ils n'augmentent pas, afin de continuer à bénéficier au secteur immobilier.

L'impact de la crise sanitaire sur le marché de l'immobilier tertiaire se mesurera selon les secteurs : les actifs hôteliers et de commerces non alimentaires subiront davantage les conséquences de la crise que les actifs de bureaux grands comptes, bien placés géographiquement et occupés par des entreprises solides, dont l'activité a ralenti, sans s'arrêter complètement. Leur capacité à sortir de cette crise sera toutefois à surveiller.

Dans ce contexte, la taille et la qualité du parc immobilier, ainsi que les offres disponibles, seront des facteurs d'attractivité décisifs auprès des entreprises, des entrepreneurs et donc des salariés-habitants ; ces derniers, en recherche d'une meilleure qualité de vie, plébiscitent les métropoles régionales, qui pourront dorénavant s'appuyer sur ce mouvement sociétal pour attirer de nouvelles activités économiques.

⁽¹⁾ L'immobilier tertiaire regroupe l'ensemble des biens immobiliers liés aux métiers de service. Cet immobilier d'entreprise concerne les domaines de la restauration, de l'hôtellerie, de la santé mais aussi le commerce et l'éducation. Il regroupe des bâtiments, tels que les hôpitaux, les bureaux ou encore les stades.

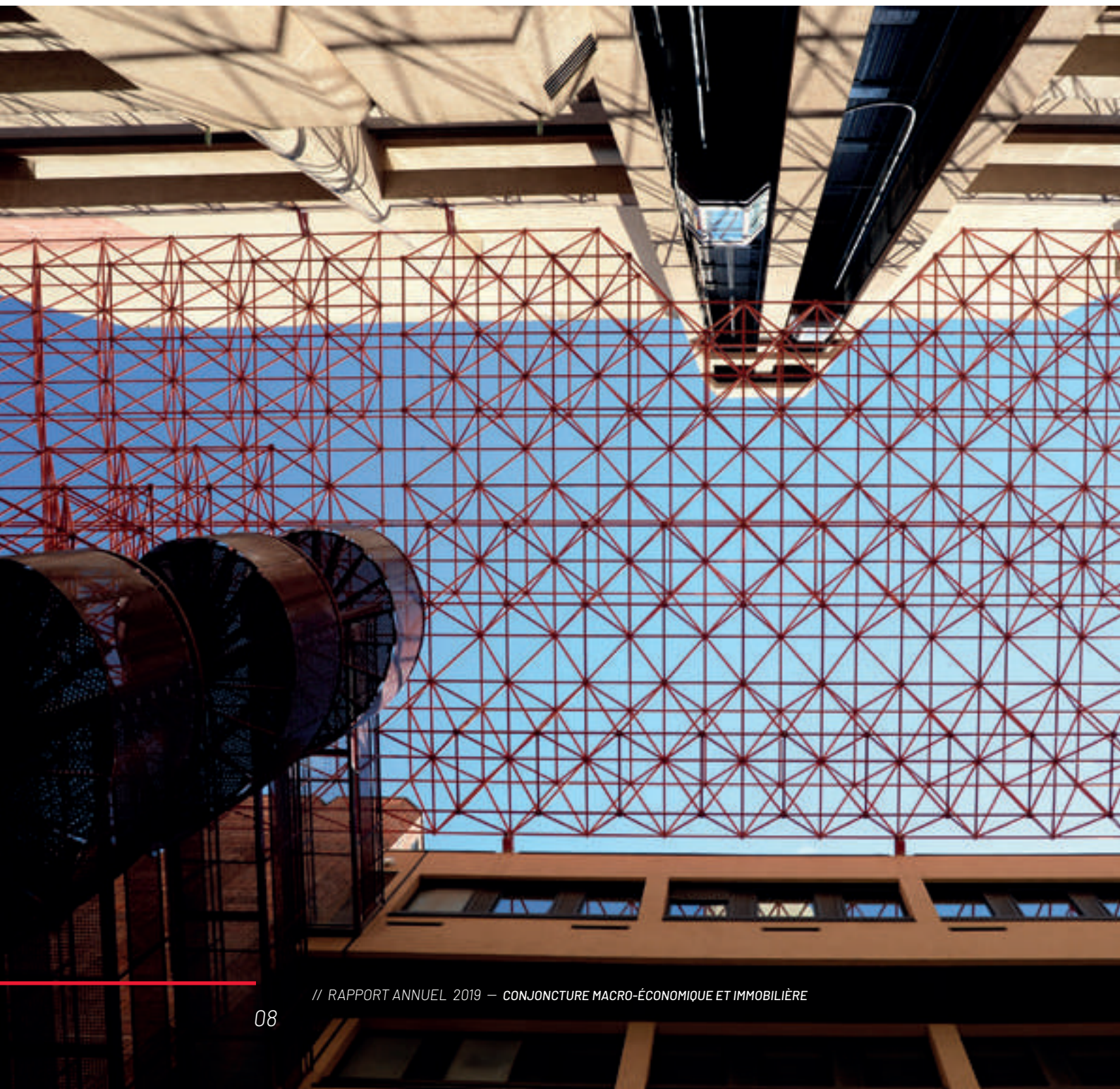
⁽²⁾ La demande placée est une recherche de bien effectuée par un particulier, un professionnel ou une institution qui a trouvé l'offre qui lui convient. Cette adéquation entre l'offre et la demande se concrétise ainsi par la signature d'un contrat de vente ou d'un contrat de bail. (Source BNP PARIBAS REAL ESTATE)

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

■ FOCUS SUR LES INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2019, la SCPI AEDIFICIS n'a pas acquis d'immeuble.

Toutefois, depuis la clôture de l'exercice 2019, le premier actif a été acheté au mois de février. C'est un actif de bureaux, loué à plusieurs entreprises situé au cœur du centre-ville de Toulouse.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice de la SCPI AEDIFICIS sur l'année 2019 a débuté au mois de juillet avec la souscription des associés fondateurs. Ce sont 760 parts représentant un montant de 912 000 euros qui ont été souscrites à cette occasion. La note d'information de la SCPI a reçu l'agrément par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 11 octobre sous le numéro de visa 19-23.

La SCPI AEDIFICIS est une SCPI à capital variable qui a pour objectif d'investir dans des actifs immobiliers du secteur tertiaire (bureaux et commerces). Elle s'oriente vers des actifs localisés prioritairement en Occitanie et plus généralement dans le Grand Sud-Ouest. Elle a une durée de vie de 99 ans et son capital maximum statutaire s'élève actuellement à 75 millions d'euros.

La commercialisation, par la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées (dont MIDI 2i est filiale à 100 %), a débuté en décembre 2019. À ce titre, 135 parts nouvelles ont été souscrites durant cette période, portant la capitalisation de la SCPI à 1 074 000 euros au 31 décembre 2019.

Du fait de sa récente création, les premières acquisitions de la SCPI AEDIFICIS et le versement du premier acompte sur dividendes interviendront au cours de l'exercice 2020.

La Société de Gestion

SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. LE PATRIMOINE	10
II. MARCHÉ DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI	11
III. COMPTES SIMPLIFIÉS	13
IV. LES PROCEDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES APPLIQUEE A LA SCPI	15
V. COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES	16

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I. PATRIMOINE

I.1 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison (si VEFA)
Aucun investissement réalisé à date	-	-	-	-	-
Total acquisitions					
Les cessions	-	-	-	-	-
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (hors droits, en €)	Plus/moins-value comptable (en €)	Impôts (en €)	
Aucune cession réalisée à date	-	-	-	-	
Total cessions	-	-	-	-	

I.2 GESTION LOCATIVE DES IMMEUBLES

Le taux d'occupation financier	n/a
Les baux	n/a
Les locaux vacants	n/a
Les contentieux	n/a

(en €)	16/07/19	31/12/19	Var
Stock début de période	-	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-	-	-
Reprise de provision sur dépréciation de créances	-	-	-
Stock fin de période			
Contentieux significatifs			n/a

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

II. MARCHÉ DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI

II.1 MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire	895 ⁽¹⁾
Marché secondaire (il n'y a pas de marché secondaire organisé)	0
Marché de gré à gré	0

⁽¹⁾ dont 760 parts acquises par les associés fondateurs

II.2 LE CAPITAL

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL FIN DE PÉRIODE // 31/12/19

895 000 €



MONTANT
DU CAPITAL SOCIAL

895



NOMBRE
DE PARTS

12



NOMBRE
D'ASSOCIÉS

1 074 000 €



MONTANT DES
CAPITAUX PROPRES

apportés à la SCPI par
les associés lors de
souscriptions au
cours de l'année⁽¹⁾

16 200 €



RÉMUNÉRATION TTI DE
LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'occasion des
augmentations de capital
au cours de l'année

1 200 €



PRIX D'ENTRÉE
AU 31 DÉCEMBRE ⁽²⁾

⁽¹⁾ Diminué des retraits
⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur

■ HISTORIQUE DES VALEURS DE SOUSCRIPTION DEPUIS L'ANNÉE DE CRÉATION DE LA SCPI

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2019, le prix de souscription fixé à 1 200 euros se situe à 6,87 % en-dessous de la valeur de reconstitution.

■ PERFORMANCE

Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : N/A

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : N/A

■ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ⁽¹⁾ // 31/12/19

Distribution (en €)	n/a
Dont revenus non récurrents ⁽²⁾	n/a
Prix n (en €)	n/a
Taux de distribution (en %)	n/a

⁽¹⁾ Correspond au dividende brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.
⁽²⁾ Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et de Plus-Value Immobilière (PVI)

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ VARIATION DU PRIX MOYEN DE LA PART FRAIS ET DROITS INCLUS SUR L'ANNÉE⁽¹⁾ // 31/12/19

Prix n (en €)	1 200
Variation n/n-1 (en %)	n/a

⁽¹⁾ Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

II.3 LES VALEURS DE LA SCPI

■ LES EXPERTISES

Aucun investissement n'a été réalisé sur l'exercice.

■ LES DIFFÉRENTES VALEURS DE LA SCPI

VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION (en €) // 31/12/19	Global	Par part
Valeur vénale / Expertise	0,00	0,00
Valeur comptable	1 037 915,56	1 159,68
Valeur de réalisation	1 037 915,56	1 159,68
Valeur de reconstitution	1 153 239,51	1 288,54

⁽¹⁾ La valeur de reconstitution a été calculée selon deux méthodes.

- Valeur de reconstitution par part avec commission de souscription calculée « en dedans » :

$(1\,037\,915,56 \text{ €} + 0 \text{ €}^{(a)}) / (1 - 10 \%^{(b)}) = 1\,153\,239,51 \text{ €}$ soit $1\,153\,239,51 \text{ €} / 895 = 1\,288,54 \text{ €}$

- Valeur de reconstitution par part avec commission de souscription déterminée à partir de la valeur de réalisation :

$1\,037\,915,56 + 0 \text{ €}^{(a)} + 1\,037\,915,56 \text{ €} \times 10 \%^{(b)} = 1\,141\,701,12 \text{ €}$ soit $1\,141\,701,12 \text{ €} / 895 = 1\,275,65 \text{ €}$

^(a) Pour cet exercice clos le 31 décembre 2019, les frais d'acquisition sont réputés nuls.

^(b) $7 \% \text{ HT} + 2,5 \% \times 1,2 \text{ (TVA)} = 10 \% \text{ de commission de souscription TTI}$.

La valeur de reconstitution publiée dans le bulletin du 4^{ème} trimestre 2019 (1 275,65 €) est issue de la deuxième modalité de calcul, laquelle ne sera plus retenue à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2020. La première méthode de calcul (1 288,54 €) correspond à la doxa comptable.

■ VALEUR VÉNALE

La valeur vénale correspond à la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, arrêtée par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert externe indépendant.

■ VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs, augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

■ VALEUR DE RÉALISATION

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur les actifs financiers. La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation.

■ VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation, augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles). Étant destinées à servir de références à la détermination du prix des parts, les valeurs de réalisation et de reconstitution doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

III. LES COMPTES SIMPLIFIÉS

■ PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU COMPTE DE RÉSULTAT, DES DIVIDENDES

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ (en €) // 31/12/19	
Produits	
Produits de l'activité immobilière	-
Autres produits	16 200,00
Produits financiers	-
SOUS-TOTAL PRODUITS	16 200,00
Charges et provisions	
Charges immobilières	-
Frais généraux	36 084,44
Travaux de remise en état	-
Provision nette	-
Provision pour charges non récupérables	-
Charges financières nettes sur emprunts	-
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	36 084,44
Résultat exceptionnel	-
RÉSULTAT COMPTABLE	-19 884,44
Résultat comptable par part	-26,16
Dividendes bruts par part	-
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	-26,16

■ PRÉCISIONS SUR CERTAINS COMPTES DE CHARGES

Frais généraux	
Rémunération de gestion	-
Honoraires des commissaires aux comptes	11 280,00
Frais divers de gestion	24 804,44
TOTAL	36 084,44

■ LA DISTRIBUTION

Distribution 2019

Néant

Distribution prévisionnelle 2020

En 2020, compte tenu de l'évolution du résultat par part anticipé, la Société de Gestion propose de distribuer sur les trois premiers trimestres un montant brut de 13,50 euros par part (base de 54 euros en rythme annuel). Le dernier acompte de 2020 sera déterminé en fonction du résultat de fin d'année et des perspectives 2021.

La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi.

(en €) Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables = a + b	Revenus fonciers (a)	Produits financiers (b)
-26,16	0,00	0,00	0,00	0,00

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi.

(en €) Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables = Calcul d'IS
-26,16	0,00	-26,16

■ PROFIL DE RISQUE

A. Risque d'investissement immobilier

La performance de tout investissement est impactée par son environnement économique global pouvant entraîner une variation de la valeur des actifs de la SCPI avec des phases haussières et des phases baissières. Dans ce cas de la SCPI, les investissements réalisés sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers et au marché de l'immobilier. C'est pourquoi la Société de Gestion adapte son portefeuille d'immeubles à la demande du marché, par la réalisation de travaux d'entretien et d'amélioration des immeubles existants, par la construction de nouveaux immeubles ou par la cession d'immeubles afin de procéder à de nouveaux investissements.

C. Risque de liquidité

Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société de Gestion ne peut garantir le rachat de parts. En cas d'absence de contreparties à l'achat, un associé ne pourra pas céder ses parts ou pourrait devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.

E. Risque de taux et de change

La SCPI peut recourir à l'emprunt pour financer une partie de ses investissements et/ou des travaux sur ses actifs immobiliers. Si les emprunts sont à taux variable, les intérêts pourront augmenter en cas de hausse des taux d'intérêts de référence, pouvant devenir un facteur de diminution de la valeur de la part sociale de la SCPI. La stratégie d'investissement appliquée par la Société de Gestion est encadrée par la note d'information et les résolutions des associés votées lors des assemblées générales ordinaires annuelles.

La SCPI n'est pas exposée au risque de change.

B. Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de non-respect de ses engagements par toute personne tenue par des engagements envers la SCPI : cela peut donc être dans le cadre de la gestion immobilière (risque d'impayés par les locataires, risque de défaillance d'un prestataire de service...) ou dans le cadre de la gestion financière (risque de défaillance d'une contrepartie de marché, ie d'un cocontractant d'instruments financiers à terme). D'où l'importance du rôle de la Société de Gestion dans la politique de sélection de ses locataires et de ses prestataires et dans la diversification de ses contreparties.

D. Risque lié au levier d'endettement

En complément des apports de ses associés, la SCPI pourra, dans le but de financer une partie de ses investissements, avoir recours à l'endettement direct et/ou indirect, bancaire ou non bancaire, à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers de la SCPI, soit un niveau de levier maximal de 1,67 fois l'actif net calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement délégué n°231/2013 du 19 décembre 2012 – avec la possibilité de financer par endettement l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100 %. Cette opération permet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI. L'Assemblée Générale Constitutive du 16 juillet 2019 demeurera en vigueur jusqu'à décision contraire d'une Assemblée Générale Ordinaire.

F. Risque opérationnel

Le risque opérationnel correspond au risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et/ou aux systèmes de la Société de Gestion et/ou résultant d'événements extérieurs. Notre Société de Gestion assure le suivi de ces risques grâce à une cartographie des risques et met en œuvre toute action qu'elle jugera nécessaire.

IV. LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES APPLIQUÉE À LA SCPI

IV.1 CONTRÔLE INTERNE, CONFORMITÉ, RISQUES

Textes de référence :

- articles 321-41 à 321-48 du règlement général,
- articles 422-1 et suivants du règlement général.

■ PRINCIPES D'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

A- Principes fondamentaux et descriptif du dispositif

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, MIDI 2i s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société,
- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées,
- des outils informatiques fiables,
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle,
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques,
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

B- Pilotage du dispositif

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne,
- un second niveau de contrôle (dit contrôle « permanent »), opéré par un risk manager, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de MIDI 2i est également en charge de la supervision du contrôle des risques de second niveau,
- un troisième niveau de contrôle (contrôle dit « périodique »), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui peut être externalisé à un prestataire spécialisé.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités de Conformité Contrôle Interne et au Comité Audit de MIDI 2i.

IV.2 RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de MIDI 2i intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Comité Exécutif, membres du Comité de Direction, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques...

En 2019, 7 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels. MIDI 2i prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée. MIDI 2i s'est dotée d'un comité des rémunérations, composé du Président de MIDI 2i et de ses deux Directeurs Généraux, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques pour les collaborateurs. Il se tient au moins une fois par an. La rémunération du Président de MIDI 2i est fixée par le Conseil de Surveillance de MIDI 2i.

■ MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LE GESTIONNAIRE À SON PERSONNEL

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par MIDI 2i à ses collaborateurs s'est élevée à 1 749 349 euros pour un effectif moyen de 24 ETP⁽¹⁾. En raison du faible nombre de collaborateurs, MIDI 2i a fait le choix de considérer l'intégralité de ses collaborateurs comme des preneurs de risques. La rémunération brute globale est composée à 85 % en rémunération fixe et à 15 % en rémunération variable. Pour les cadres supérieurs (dirigeants et gérants), le montant agrégé des rémunérations s'élève à 530 169 euros. Les collaborateurs de MIDI 2i ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de carried-interest n'a été mis en place par MIDI 2i.

⁽¹⁾ Équivalent temps plein

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

V. COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES

V.1 COMPLÉMENTS

■ LA FISCALITÉ DES ASSOCIÉS ET DES SOCIÉTÉS DE PERSONNES - RÈGLES EN VIGUEUR AU 1^{er} JANVIER 2019

Fiscalité des revenus

Les SCPI ayant un objet conforme à celui défini à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier (notamment l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location et l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location) et qui sont autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers dans les conditions prévues par l'article L. 214-86 du code monétaire et financier (notamment sous réserve que les parts détenues par les membres fondateurs représentent une valeur totale au moins égale à un capital social minimal de 760 000 euros) n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés (ci-après « IS ») conformément à l'article 239 septies du CGI⁽¹⁾. Elles bénéficient du régime fiscal prévu à l'article 8 du CGI selon lequel les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI, mais imposés au nom personnel des associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent. Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu au barème progressif pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI.

La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée (dans le cas d'une mise en réserve par exemple) par la SCPI à l'associé. Corrélativement, les dividendes distribués par la SCPI à l'associé, et correspondant au montant ou à une partie du montant de sa quote-part de résultat déjà taxée, ne sont jamais imposables.

Chaque produit encaissé par la SCPI et ci-après listé est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre :

- quote-part de revenus tirés de la location des immeubles par la SCPI revenant à l'associé, dans la catégorie des revenus fonciers,
- quote-part lui revenant dans les plus-values immobilières éventuellement dégagées par les cessions d'actifs effectuées par la SCPI (en pratique, pour les porteurs de parts personnes physiques, la SCPI acquitte à leur place lors de la transaction l'impôt normalement dû par eux à raison de celle-ci, au prorata de leurs droits, de même que les prélèvements sociaux correspondants. Le montant ainsi réglé pour leur compte est ensuite déduit des distributions de tout ou partie du produit des cessions immobilières ou, le cas échéant, de revenus faites aux associés),
- quote-part lui revenant dans les produits financiers de la SCPI Les produits financiers proviennent, en l'état actuel de l'exploitation de la SCPI, essentiellement de la rémunération de la trésorerie permanente de la SCPI (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, report à nouveau créditeur, trésorerie en instance d'investissement...).

En l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent aux revenus de source française et aux investisseurs personnes physiques résidant en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

- Associés personnes physiques

Revenus fonciers

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de la propriété. Les charges réelles déductibles sont notamment les :

- frais de gérance et de gestion,
- frais d'entretien et de réparation,
- frais d'assurance et de procédure,
- taxes foncières et taxes additionnelles,
- frais financiers liés à l'emprunt éventuellement souscrit par la SCPI.

Si un emprunt a été souscrit pour acquérir les parts de la SCPI, les intérêts sont également déductibles des revenus fonciers.

Le revenu foncier est imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé dans la catégorie des revenus fonciers.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur.

i. Déficit foncier

Pour sa fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunt, le déficit foncier peut s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

⁽¹⁾ Code général des impôts

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La fraction du déficit résultant des intérêts d'emprunt et la fraction du déficit excédant la limite de 10 700 euros sont déductibles des revenus fonciers générés au titre des dix années suivantes.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 euros), l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur le revenu global des six années suivantes.

L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si l'associé conserve ses parts durant les trois années qui suivent l'imputation sur le revenu global.

ii. 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 : Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR, Cosse. Les régimes Duflot-Pinel, Malraux ou Scellier (sauf intermédiaire ou ZRR) ne sont pas exclusifs du micro-foncier.

En application du régime micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclaré par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %. Cet abattement est représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut), de sorte que les intérêts afférents à un emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de SCPI ne sont pas déductibles en régime micro-foncier.

Le régime du micro-foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier. Toutefois, les déficits fonciers constatés antérieurement à l'application du régime et encore reportables au 1^{er} janvier de la première année d'application du régime du micro-foncier peuvent continuer à s'imputer sur le revenu foncier dans les conditions de droit commun.

Revenus financiers

L'essentiel des revenus de la SCPI est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la SCPI grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

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. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu, au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Prélèvement à la source

Les prélèvements sociaux forfaitaires constituent une charge globale de 17,20 % se décomposant en :

- 0,00 % de prélèvement social,
- 9,20 % de C.S.G. (contribution sociale généralisée),
- 0,50 % de C.R.D.S. (contribution au remboursement de la dette sociale),
- 0,00 % de contribution additionnelle, et
- 7,50 % de Prélèvement de solidarité.

Ils s'appliquent :

- sur les revenus fonciers,
- sur les revenus financiers,
- sur les plus-values.

Impôt sur la fortune immobilière

Il concerne les associés personnes physiques.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (ci-après « IFI ») (article 964 et suivants du CGI).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros au 1^{er} janvier d'une année sont assujettis à l'IFI au titre de ladite année.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote-part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1^{er} janvier.

À cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du CGI. Des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

En cas de démembrement des parts sociales, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (article 968 du CGI). Dans certaines hypothèses, dont le démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil ou relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1^{er} juillet 2002, usufruitier et nu-propiétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI). S'agissant des modalités déclaratives, l'ensemble des contribuables assujettis à l'IFI doivent mentionner le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de la SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus n° 2042.

La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillées sur des annexes n° 2042-IFI à joindre à la déclaration annuelle de revenus.

- Associés personnes morales

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux Associés personnes morales soumis à l'IS, est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du CGI concernant les bénéficiaires industriels et commerciaux (ci-après « BIC »).

■ FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

- Associés personnes physiques

Plus-values immobilières

Dans le cas des cessions d'immeubles de la SCPI, le régime d'imposition des plus-values de particuliers, visés aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est également applicable. Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 euros, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
 - > des frais d'acquisition qui tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification (frais de contrat – notamment honoraires du notaire et commissions d'intermédiaires –, droits d'enregistrement ou TVA), soit pour un montant correspondant à 7,5 % du prix d'acquisition,
 - > des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition, et sans que le cédant ait à établir la réalité des travaux, c'est-à-dire même en l'absence de travaux).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cession de parts de la SCPI. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 % majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la Société de Gestion en informerait les associés par le biais du bulletin d'information.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

D'une façon générale, la plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition. Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit.

Taux d'abattement applicable chaque année de détention		
Durée de détention	Pour l'impôt sur le revenu	Pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6 ^e année à la 21 ^e année	6%	1,65%
22 ^e année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22 ^e année	-	9%

Les plus-values nettes après abattement sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %. Les prélèvements sociaux forfaitaires constituent une charge globale de 17,20 % se décomposant en :

- 0,00 % de prélèvement social,
- 9,20 % de C.S.G. (contribution sociale généralisée),
- 0,50 % de C.R.D.S. (contribution au remboursement de la dette sociale),
- 0,00 % de contribution additionnelle,
- 7,50 % de prélèvement de solidarité.

Pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, une surtaxe 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.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour les cessions de parts de SCPI, hors gré à gré, la Société de Gestion se charge pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet d'effectuer la déclaration, et en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt en le prélevant sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, les vendeurs devront communiquer tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Les associés résidents fiscaux français détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC, des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), soit à l'IS. Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

- Associés personnes morales

Plus-values immobilières

Le régime d'imposition de plus-values immobilières et des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du CGI.

Plus-values de cession valeurs mobilières

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'IS doivent être comprises dans le résultat imposable à l'IS dans les conditions de droit commun.

■ FISCALITÉ DES ASSOCIÉS PERSONNES PHYSIQUES NON-RÉSIDENTS

Les associés non domiciliés fiscalement en France sont imposables en France du seul fait de leur participation à une société civile française. Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents. L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne.

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques, versés depuis le 1^{er} janvier 2018, sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus, à condition que le bénéficiaire des revenus justifie préalablement de sa résidence.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne.

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou État-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française et étrangères réalisées par la SCPI, lorsque ces plus-values ne sont pas exonérées en France. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros est également applicable. En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles de la SCPI pourra être placée en valeurs mobilières.

Dans ce cas, les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 %. Ce prélèvement est libératoire de l'impôt sur le revenu. Les plus-values imposables ne supportent pas les prélèvements sociaux.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

V.2 TABLEAUX ANNEXES

■ ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS // 31/12/19

Nombre de parts cédées ou retirées	-
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	-
Demandes de cession ou de retraits en attente	-
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	-
Rémunération de la gérance sur les cessions, retraits (en € HT)	-

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR 5 ANS (en € par part)

Report à nouveau avant affectation du résultat	-
Dividende brut versé au titre de l'année	-
Résultat de l'exercice	-26,16
Report à nouveau après affectation du résultat	-26,16

EMPLOI DES FONDΣ (en €) Réel

Fonds collectés	1 057 800
Capital	895 000
Primes nettes de souscription / Fusion	162 800
Financements / Emprunts	-
Emploi des fonds	-
Plus ou moins-value comptable	-
Réserves	-
Report à nouveau	-
Investissements	-
TOTAL I	1 057 800,00
Engagements	
Sommes restant à payer sur VEFA	
TOTAL II	0,00
MONTANT RESTANT À INVESTIR	1 057 800,00

Dettes fournisseurs par échéance

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2019 par date d'échéance.

■ FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures concernées (en € HT) ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats (en € HT) de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

⁽¹⁾Fournisseurs d'immobilisations inclus

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Créances clients par échéance

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des créances à l'égard de la SCPI au 31 décembre 2019 par date d'échéance.

FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures concernées (en € HT)	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 443-1 du code de commerce.

EVOLUTION PAR NOMBRE DE PARTS MOYEN EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS SUR 5 ANS // 31/12/19

	€ pour une part	%
Revenus		
Recettes locatives brutes	-	
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire	-	
Produits financiers	-	
Produits divers	127,56	100,00 %
TOTAL DES REVENUS	127,56	100,00 %
Charges externes		
Commission de gestion	-	
Autres frais de gestion	- 284,13	100,00 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	
Charges locatives non récupérables	-	
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	- 284,13	100,00 %
Charges internes		
Provision nette ⁽¹⁾	-	
- pour travaux	-	
- autres	-	
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	0,00 %
Charges financières		
TOTAL DES CHARGES	-284,13	0,00 %
RÉSULTAT COURANT	-156,57	100,00 %
Produits exceptionnels	-	
Charges exceptionnelles	-	
RÉSULTAT NET COMPTABLE	-156,57	100,00 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-), Reprise (+)	-156,57	
Revenu brut distribué ⁽²⁾		

⁽¹⁾ Dotations de l'exercice diminuées des reprises
⁽²⁾ Pour une année entière de jouissance

RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I. MODIFICATIONS STATUTAIRES LIÉES À LA MODERNISATION DE LA DOCUMENTATION DES SCPI

Il n'y a pas eu de modifications apportées à la documentation juridique de la SCPI.

II. MODIFICATIONS DE LA DOCUMENTATION LIÉES À L'ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION (RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF ET INSTRUCTION APPLICABLE AUX SCPI)

Il n'y a pas eu de modifications apportées à la documentation juridique de la SCPI.

III. MODIFICATIONS DE LA DOCUMENTATION LIÉES AUX ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES EN COURS (LOI PACTE)

Il n'y a pas eu de modifications apportées à la documentation juridique de la SCPI.

SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. ÉTAT DU PATRIMOINE	24
II. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	26
III. ENGAGEMENTS (HORS BILAN ET RÉCIPROQUES)	27
IV. COMPTE DE RÉSULTAT	28

COMPTES ANNUELS // AU 31/12/2019

I. ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I.1 - PLACEMENTS IMMOBILIERS		
1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES		
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-
Amortissements droits réels	-	-
Concessions	-	-
Amortissements concessions	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-
Amortissements construction sur sol d'autrui	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	-	-
Immobilisations en cours	-	-
SOUS-TOTAL 1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES	-	-
2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Provision pour gros entretien	-	-
Provision pour risques et charges	-	-
SOUS-TOTAL 2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-	-
3 - TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS		
Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-
Provision pour risques et charges	-	-
SOUS-TOTAL 3 - TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-	-
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	-	-
I.2 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-
TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-

COMPTES ANNUELS // AU 31/12/2019

(en €)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I.3 - ACTIFS D'EXPLOITATION		
1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES		
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
SOUS-TOTAL 1 - ACTIFS IMMOBILISÉS	-	-
2 - CRÉANCES		
Locataires et comptes rattachés	-	-
Provision pour dépréciation des créances	-	-
Autres créances	-	-
- Fournisseurs débiteurs	-	-
- État et autres collectivités	-	-
- Associés opération sur capital	-	-
- Autres débiteurs	-	-
SOUS-TOTAL 2 - CRÉANCES	-	-
3 - VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS		
Valeurs mobilières de placements	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	1 024 090	1 024 090
SOUS-TOTAL 3 - VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	1 024 090	1 024 090
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	1 024 090	1 024 090
I.4 - PASSIFS D'EXPLOITATION		
1 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
2 - DETTES		
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	-31 980	-31 980
Dettes diverses	-	-
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Locataires créiteurs	-	-
- Associés opération sur capital	-	-
- Dettes fiscales	-	-
- Autres créiteurs	-	-
SOUS-TOTAL 2 - DETTES	-31 980	-31 980
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	-31 980	-31 980

COMPTES ANNUELS // AU 31/12/2019

(en €)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I.5 - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance	45 806	45 806
Autres comptes de régularisation	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL V -COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	45 806	45 806
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 037 916	1 037 916
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		

⁽¹⁾Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971

II. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 16/07/2019	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - CAPITAL				
- Capital souscrit	-	-	895 000	895 000
- Capital en cours de souscription	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1 - CAPITAL	-	-	895 000	895 000
2 - PRIME D'ÉMISSION				
- Prime d'émission ou de fusion	-	-	179 000	179 000
- Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
- Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	-	- 16 200	- 16 200
SOUS-TOTAL 2 - PRIME D'ÉMISSION	-	-	162 800	162 800
3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES				
- Écart de réévaluation	-	-	-	-
- Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
- Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
- Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles et distribuée	-	-	-	-
- Réserves	-	-	-	-
- Report à nouveau	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES	-	-	-	-

COMPTES ANNUELS // AU 31/12/2019

(en €)	Situation d'ouverture au 16/07/2019	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
- Résultat de l'exercice	-	-	-19 884	-19 884
- Acomptes sur distribution	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-	-	- 19 884	- 19 884
TOTAL GÉNÉRAL			1 037 916	1 037 916

III.a ENGAGEMENTS HORS BILAN

Dettes garanties	n/a
Engagements donnés	n/a
Engagements reçus	n/a
Garanties données	n/a
Garanties reçues	14 260 000
Avals, cautions	n/a

La Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées s'est constituée caution personnelle et solidaire de la SCPI AEDIFICIS, conformément aux articles L.214-86 et L.214-116 du Code Monétaire et Financier. Ce cautionnement représente un montant égal à 15 % du capital maximal statutaire initial majoré de la prime d'émission et des commissions complémentaires et est limité à la somme maximum de 14 260 000 euros.

Ce cautionnement a pris effet à compter de la date d'ouverture de la souscription au public telle que mentionnée dans la notice d'information publiée au BALO⁽¹⁾. Il sera valable jusqu'à l'expiration d'un délai de 6 (six) mois à compter de la date de tenue de l'Assemblée Générale devant statuer la dissolution de la SCPI et au plus tard 20 (vingt) mois après la date de l'ouverture de la souscription auprès du public, date à laquelle il deviendra caduc de plein droit et ne pourra être mis en jeu. Toutefois, ce cautionnement deviendra caduc dès que, dans un délai de moins d'1 (un) an à compter de l'ouverture de la souscription au public telle que visée ci-dessus, les souscriptions recueillies atteindront 15 % du capital social maximum tel que fixé dans les statuts.

III.b ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Nominal (en €)	n/a
Date	n/a
Échéance	n/a
Taux	n/a

⁽¹⁾Bulletin des annonces légales obligatoires

COMPTES ANNUELS // AU 31/12/2019

IV. COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	Détail 31/12/2019	Détail 31/12/2018
1 - PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	-	-
Charges facturées	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprise de provisions	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	-
2 - CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	-
- Charges sur locaux vacants	-	-
- Charges non récupérables	-	-
- Assurances non récupérables	-	-
- Impôts et taxes	-	-
Dépréciation des titres des participations contrôlées	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	-
RESULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	-	-
1 - PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Reprise de provision pour créances douteuses	-	-
Reprise de provision pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	16 200	-
Autres produits	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	16 200	-

COMPTES ANNUELS // AU 31/12/2019

(en €)	Détail 31/12/2019	Détail 31/12/2018
2 - CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de la Société de Gestion	-	-
Charges d'exploitation de la société	19 884	-
- Honoraires d'acquisition	-	-
- Honoraires	11 280	-
- Frais d'assemblées et de conseils	-	-
• <i>Rapports annuels</i>	-	-
• <i>Informations associés</i>	-	-
• <i>Frais d'assemblée</i>	-	-
• <i>Affranchissements</i>	-	-
• <i>Conseil de Surveillance - Remboursement de frais</i>	-	-
- Cotisations et contributions	4 500	-
• <i>Cotisation AMF et autres</i>	-	-
• <i>Coût dépositaire</i>	4 500	-
• <i>Droits d'enregistrement</i>	-	-
• <i>Cotisation sur la valeur ajoutée</i>	-	-
• <i>Impôts étrangers</i>	-	-
• <i>TVA non récupérable</i>	-	-
- Frais bancaires	4 104	-
Diverses charges d'exploitation	16 200	-
- Jetons de présence	-	-
- Perte sur créances irrécouvrables	-	-
- Commission sur les souscriptions	16 200	-
- Autres charges de gestion courante	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	-	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	36 084	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-	-
1 - PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provision sur charges financières	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	-

COMPTES ANNUELS // AU 31/12/2019

(en €)	Détail 31/12/2019	Détail 31/12/2018
2 - CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation des charges financières	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	-
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-	-
1 - PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
2 - CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels	-	-
TOTAL II -CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-19 884	-

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

SOMMAIRE DU CHAPITRE

I.	RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	32
II.	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	34
III.	SITUATION DES INVESTISSEMENTS	35
IV.	PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN	35
V.	TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF	36
VI.	TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	36
VII.	TITRES DE PARTICIPATION	37
VIII.	TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS	37
IX.	DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	38
X.	DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	38
XI.	TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF	39
XII.	EMPRUNTS	39
XIII.	VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	40
XIV.	VARIATION DU POSTE DE COMPTE DE RÉGULATION	40
XV.	DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES	40
XVI.	DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES	41
XVII.	DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT	42
XVIII.	PARTIES LIÉES	45

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

■ PRINCIPES ET RÈGLES COMPTABLES EN VIGUEUR

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - > colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - > colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994,
- complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent,
- le compte de résultat sous sa forme standard,
- les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

■ IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant quatre ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

■ TITRES, PARTS OU ACTIONS DÉTENUS PAR LA SCPI ET AVANCES EN COMPTES COURANTS CONSENTIES PAR LA SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées),
- les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat),
- les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de cinq ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu,

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de cinq ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

■ CRÉANCES ET DETTES

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

■ PROVISION POUR CRÉANCES LOCATAIRES

La provision pour dépréciation des créances locataires est constituée dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque. Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à trois mois.

■ CHARGES PRÉLEVÉES SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

■ NATURE DES CHARGES NON IMMOBILISABLES

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

■ PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2019-2023) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année en fonction de l'évolution des dépenses réelles effectuées, des acquisitions et cessions d'immeubles. Les montants sont définis en fonction des coûts prévisionnels des travaux par les gestionnaires techniques. L'avancement de la réalisation des travaux fait l'objet d'un suivi régulier dans l'année par les gérants.

■ PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

■ PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins values au niveau des capitaux propres.

■ ENGAGEMENTS HORS BILAN

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions,
- covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux,
- garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers),
- cautions bancaires de locataire.

II. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS //31/12/19

(en €)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bureaux	n/a	n/a
Commerces	n/a	n/a
Hébergements	n/a	n/a
Locaux d'activité et mixtes	n/a	n/a
Logistique / Stockage	n/a	n/a
Clinique	n/a	n/a
Immobilisations en cours	n/a	n/a
SOUS-TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	-	-
TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES		
Bureaux / Commerces	n/a	n/a
SOUS-TOTAL TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	-	-
TOTAL	-	-

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

III. SITUATION DES INVESTISSEMENTS

Date d'acquisition	Ville	Bâtiment - Adresse	NB de Lots	Secteur	Typologie	Surface OP en m ²	Valeur d'acquisition DI OP (droit inclus)
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL						-	-

IV. PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Montant provision au 16/07/2019	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2019	
Dépenses prévisionnelles sur 2020	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2021	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2022	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2023	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2024	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-

(en €)	Plan quinquennal					TOTAL
	2020	2020	2020	2020	2020	
Plan gros entretien au 31/12/2019	-	-	-	-	-	-
%	-	-	-	-	-	-
STOCK PROVISION AU 31/12/2019	-	-	-	-	-	-

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

v. TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 16/07/2019	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2019
Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-

vi. TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 16/07/2019	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	-	-	-	-
2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Titres de sociétés de personnes - Parts et actions	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-	-	-	-
3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

VII. TITRES DE PARTICIPATION

Ce tableau présente les informations relatives aux acquisitions à la date d'acquisition

	Sociétés	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Écart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-

■ PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUÉS DANS LES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

- Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition. Elles sont amorties selon la méthode des composants selon le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité.
- L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI.
- Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.

VIII. TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)	Situation d'ouverture au 16/07/2019	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	-
2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Travaux locatifs	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Frais de notaire	-	-	-	-
Droits d'enregistrement	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

IX. DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 16/07/2019	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2019
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
1 - CRÉANCES - LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS					
Créances locataires	-	-	-	-	-
Locataires douteux	-	-	-	-	-
Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
2 - AUTRES CRÉANCES					
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-	-
État et autres collectivités	-	-	-	-	-
Associés - Opérations sur capital	-	-	-	-	-
Syndic	-	-	-	-	-
Autres débiteurs	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-

X. DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 16/07/2019	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2019
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
1 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
Dépôts de garantie reçus	-	-	-	-	-
Dettes auprès d'établissements de crédit	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	31 980	-	-	31 980
2 - DETTES SUR IMMOBILISATIONS					
Locataires créditeurs	-	-	-	-	-
Dettes aux associés	-	-	-	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-	-	-
TOTAL	-	31 980	-	-	31 980

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

XI. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

(en €)	Situation d'ouverture au 16/07/2019	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2019
Dépréciation pour charges sur vacants et non récupérables	-	-	-	-
Provision pour litiges	-	-	-	-
Provision pour risques	-	-	-	-
Provision pour charges	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

XII. EMPRUNTS

1. EMPRUNTS

Établissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Échéance
-	-	-	-	-	-	-

(en €)	Situation d'ouverture au 16/07/2019	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
2. DÉTAIL DES EMPRUNTS				
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
SOUS TOTAL EMPRUNTS À TAUX FIXE	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
SOUS TOTAL EMPRUNTS À TAUX VARIABLE	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

XIII. VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 16/07/2019	Variation		Situation d'ouverture au 31/12/2019
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	-	1 024 090	-	1 024 090
TOTAL	-	1 024 090	-	1 024 090

XIV. VARIATIONS DU POSTE DE COMPTE DE RÉGULARISATION

(en €)	Situation d'ouverture au 16/07/2019	Variation	Situation de clôture au 31/12/2019
Charges constatées d'avance	-	45 806	45 806
Autres comptes de régularisation	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-
TOTAL	-	45 806	45 806

XV. DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice 16/07/2019	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2019
Titres ⁽¹⁾	-	895	-	895
Valeur nominale (en €)	-	1 000	-	1 000
Capital social (en €)	-	895 000	-	895 000

⁽¹⁾ Dont 760 parts acquises par les associés fondateurs

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	-	895 000	-	-	-	895 000
Prime d'émission	-	179 000	-	-	-	179 000
Prime de fusion	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	-16 200	-	-	-	-16 200
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-
Distribution de plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-	-	-
Résultat et distribution	-	-	-19 884	-	-	-19 884
TOTAL	-	1 057 800	-19 884	-	-	1 037 916

XVI. DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Immeubles	Plus-value	Moins-value
-	-	-
-	-	-
TOTAL	-	-

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

XVII. DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES PRODUITS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2019
Détail des charges refacturées	
- Taxes foncières	-
- Taxes bureaux	-
- Charges locatives	-
- Divers	-
TOTAL	-
Détail des produits annexes	
- Indemnités de remise en état	-
- Indemnités de résiliation	-
- Divers	-
TOTAL	-
Détail des transferts de charges	
- Remboursement des assurances	-
TOTAL	-

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES CHARGES IMMOBILIÈRES

(en €)	31/12/2019
Charges sur locaux vacants	
- Charges sur locaux vacants	-
- Charges non récupérables	-
- Assurances non récupérables	-
TOTAL	-
Détail des commissions et honoraires	
- Honoraires de gestion	-
- Honoraires de relocation	-
- Honoraires d'expertise	-
- Honoraires d'avocats	-
- Honoraires divers	11 280,00
TOTAL	11 280,00
Détail des impôts et taxes	
- Taxes foncières	-
- Taxes sur les ordures ménagères	-
- Taxes sur les bureaux	-
- Autres taxes	-
TOTAL	-

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES PRODUITS D'EXPLOITATION

(en €)	31/12/2019
Détail des transferts de charges	
- Commissions d'arbitrage	-
- Honoraires d'acquisition	-
- Commissions sur cessions d'immeubles	-
- Commissions de souscription	16 200,00
TOTAL	16 200,00

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES CHARGES D'EXPLOITATION

(en €)	31/12/2019
Détail des frais d'assemblées et de conseils	
- Rapports annuels	-
- Informations associés	-
- Frais d'assemblée	-
- Affranchissements	-
- Conseil de Surveillance - Remboursement de frais	-
TOTAL	-
Détail des cotisations et contributions	
- Cotisation AMF et autres	-
- Coût dépositaire	4 500,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée	-
- Impôts étrangers	-
- TVA non récupérable	-
TOTAL	4 500,00
Détail des autres charges d'exploitation	
- Jetons de présence	-
- Perte sur les créances irrécouvrables	-
- Commissions sur les souscriptions	16 200,00
- Autres charges de gestion courante	-
TOTAL	16 200,00
Détail des frais bancaires	
- Commissions bancaires	4 104,44
TOTAL	4 104,44

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

■ DÉTAIL DU CALCUL DES COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Nature	Base (en €)	Commission (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	-	-
Commission sur les souscriptions ⁽²⁾	162 000	16 200
Commissions sur acquisitions d'immeubles	-	-
Commissions sur cessions d'immeubles	-	-

⁽¹⁾ L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont mentionnés dans les statuts.
⁽²⁾ Le calcul de la commission ne prend pas en compte les souscriptions faites par les fondateurs.

■ DÉTAIL DU RÉSULTAT FINANCIER

(en €)	31/12/2019
Détail des produits financiers	
- Intérêts des comptes courants	-
- Intérêts sur VEFA	-
- Intérêts des comptes bancaires	-
TOTAL	-
Détail des charges financières	
- Intérêts sur emprunts	-
- Commissions bancaires	-
TOTAL	-
RÉSULTAT FINANCIER	-

■ DÉTAIL DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en €)	31/12/2019
Détail des produits exceptionnels	
- Indemnités diverses	-
- Produits divers	-
TOTAL	-
Détail des charges exceptionnelles	
- Charges diverses	-
- Litiges contentieux	-
- Pénalités	-
TOTAL	-
RÉSULTAT FINANCIER	-

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

XVIII. PARTIES LIÉES

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			Capital social
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	
MIDI FONCIÈRE	-	-	-	752 000
MIDI 2i	-	-	16 200	-
TOTAL	-	-	16 200	-

Entreprises liées (en €)	Compte de résultat		
	Commission de gestion	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
MIDI FONCIÈRE	-	-	-
MIDI 2i	-	-	-
TOTAL	-	-	-

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI AEDIFICIS.

Le visa n°19-23 de la SCPI AEDIFICIS a été délivré par l'AMF le 11 octobre 2019. La commercialisation de la SCPI AEDIFICIS a officiellement débuté le 03 décembre 2019 auprès du réseau de distributeurs de la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées.

La SCPI AEDIFICIS a émis 895 parts nouvelles au titre de son premier exercice social.

S'agissant de son premier exercice social, MIDI 2i n'a pas procédé à des acquisitions et/ou prises de participation pour le compte de la SCPI au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2019. Il n'y a donc pas eu d'expertises du patrimoine immobilier au 31 décembre 2019.

Le résultat net de votre SCPI AEDIFICIS s'élève à -19 884 euros au titre de son premier exercice clos le 31 décembre 2019.

Le montant des honoraires versés à la société de gestion MIDI 2i pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. La Société de Gestion n'a pas perçu de rémunération au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Elle percevra néanmoins des commissions de souscriptions au titre de la collecte réalisée sur le mois de décembre 2019 pour un montant de 16 200 euros TTI.

Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.

Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposés.

Le Conseil de Surveillance

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

À l'Assemblée Générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI AEDIFICIS relatifs à l'exercice de 6 mois clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 9 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 16 juillet 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion arrêté le 10 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la Direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale des Associés appelés à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne,
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne,
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels,
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier,
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 30 avril 2020



KPMG S.A.
Pierre Subreville
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'Assemblée Générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCPI AEDIFICIS et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

■ CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés des conventions suivantes :

Commission de souscription

- Personne concernée :
MIDI 2i - Société de Gestion de la SCPI
- Nature et objet : commission de souscription
- Modalités :
 - > rémunération 10,00 % TTC au taux de TVA en vigueur du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.
 - > durée équivalente à celle du mandat de Société de Gestion de la SCPI confié à MIDI 2i.
- Charges sur l'exercice 2019 : 16 200 €

Commission de gestion

- Personne concernée :
MIDI 2i - Société de Gestion de la SCPI
- Nature et objet : commission de gestion
- Modalités :
 - > rémunération 10,00 % HT maximum du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement par la Société SCPI,
 - > durée équivalente à celle du mandat de Société de Gestion de la SCPI confié à MIDI 2i.
- Charges sur l'exercice 2019 : 0 €

Commission d'acquisition ou de cession

- Personne concernée :
MIDI 2i - Société de Gestion de la SCPI
- Nature et objet : commission d'acquisition ou de cession
- Modalités :
 - > 1,50 % HT maximum du prix net vendeur des actifs cédés,
 - > 1,50 % HT maximum du prix d'acquisition hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement),
 - > 1,50 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent les dits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans les dites sociétés acquise ou cédée par la SCPI,
 - > durée équivalente à celle du mandat de Société de Gestion de la SCPI confié à MIDI 2i.
- Charges sur l'exercice 2019 : 0 €

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine

- Personne concernée :
MIDI 2i - Société de Gestion de la SCPI
- Nature et objet : commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine
- Modalités :
 - > rémunération : 2 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés,
 - > Durée équivalente à celle du mandat de Société de Gestion de la SCPI confié à MIDI 2i.
- Charges sur l'exercice 2019 : 0 €

Commission de cession de parts sociales

- Personne concernée :
MIDI 2i - Société de Gestion de la SCPI
- Nature et objet : commission sur réalisation de parts sociales
- Modalités :
 - > frais de dossier pour la Société de Gestion, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 200 € HT pour les mutations de parts à titre gratuit et toute cession directe,
 - > 5,00 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur, pour toute cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente,
 - > durée équivalente à celle du mandat de Société de Gestion de la SCPI confié à MIDI 2i.
- Charges sur l'exercice 2019 : 0 €

Paris La Défense, le 30 avril 2020



KPMG S.A.
Pierre Subreville
Associé

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

I. PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 895 000 euros soit une augmentation de 135 000 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la constitution de la société.

II. DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus de sa gestion à la société de gestion MIDI 2i pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

III. TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance, en approuve les termes et donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

IV. QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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, approuve les conventions qui y sont visées.

V. CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 comme suit :

Résultat de l'exercice	-19 884 €
Report à nouveau antérieur	0 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	0 €

AFFECTATION

Distribution de dividendes	0 €
Dont acomptes déjà versés	0 €
Report à nouveau du solde disponible	0 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0 €
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	-19 884 €

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

I. SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 895 000 euros soit une augmentation de 135 000 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la constitution de la société.

Valeur	Montant (en €)	Valeur par part (en €)
Valeur comptable	1 037 916	1 159,68
Valeur de réalisation	1 037 916	1 159,68
Valeur de reconstitution	1 153 240	1 288,54

VII. SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société : -- à contracter des emprunts, et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement, et -- à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

VIII. HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, prend acte du projet de règlement intérieur du Conseil de surveillance, et décide d'adopter dans toutes ses dispositions, avec effet immédiat, ledit règlement intérieur, dont une copie est annexée aux présentes.

IX. NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, décide, pour l'exercice 2020, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

X. DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

GLOSSAIRE

AGRÈMENT : autorisation délivrée par l'AMF aux sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de Gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AMF : l'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM : créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des sociétés de gestion de portefeuille. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- L'Assemblée Générale Ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'Assemblée Générale Extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS) : personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION : document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de Gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL : montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société, multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION : reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription.

COLLECTE BRUTE : montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE : collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES : nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de Gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION : droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de Gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONSEIL DE SURVEILLANCE : représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

CONTENTIEUX : impayés pour lesquels une action en recouvrement a été lancée.

DÉLAI DE JOUISSANCE : décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : division de la pleine propriété en deux parties (nue-propriété et usufruit).

- Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI, vote aux assemblées générales extraordinaires.
- L'usufruitier perçoit les revenus des parts vote aux assemblées générales ordinaires.

DÉPOSITAIRE : établissement indépendant de la société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE : revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

EXPERT-COMPTABLE : tient les comptes et calcule les différentes valorisations de la SCPI.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE : chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

GRÉ À GRÉ : marché d'échange de parts sur lequel les transactions sont conclues directement entre le vendeur et l'acheteur sans intervention de la société de gestion

IMPAYÉS : loyers non réglés selon les termes convenus lors de la signature du bail.

MARCHÉ DES PARTS : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- Marché primaire : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- Marché secondaire : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT : lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PRIME D'ÉMISSION : s'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX DE SOUSCRIPTION : prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

RAPPORT ANNUEL : publication qui détaille les principaux événements qui se sont déroulés durant le dernier exercice de la SCPI et y présente ses stratégies d'investissement à venir. Il reprend les résolutions de vote des assemblées générales, les résultats financiers et les rapports du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.

REPORT À NOUVEAU : montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de Gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI DE REVENU : a pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION : crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR LA VALEUR DE MARCHÉ : le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION

- Financier : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.
- Physique : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE : la SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI (Taux de Rentabilité Interne) : ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE : elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

VALEUR NOMINALE : valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE

- Valeur vénale : la valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué) : elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.
- Valeur de reconstitution : la valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir). Étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, valeurs de réalisation et de reconstitution doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

VALEUR DE RETRAIT : dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

à edificis

11, Allée du Président Roosevelt - 31 000 Toulouse
Tél. : 05 62 30 43 78
contact-spci@midi2i.fr
www.midi2i.fr



MIDI2i