



a edificis

RAPPORT ANNUEL 2020



SOMMAIRE

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	04
ÉDITO	06
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020	08
CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE	09
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	11
RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	21
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020	23
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	31
RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	45
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	46
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	48
ORDRE DU JOUR	49
TEXTE DES RÉOLUTIONS	50
GLOSSAIRE	52

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

AU 31 DÉCEMBRE 2020

Société de gestion	MIDI 2i
Société par actions simplifiée au capital de	3 000 000 €
Siège social	11, allées du Président-Roosevelt - 31 000 Toulouse
Président	Pierre CABROL
Directeur général - Pôle développement	Jean-Luc BARTHET
Directeur général - Pôle financier	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	
Titulaire	BNP PARIBAS REAL ESTATE
Fin de mandat	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



ÉDITO



Pierre CABROL
Président de MIDI 21 jusqu'au 30/04/21
et
Jean-Luc BARTHET,
son successeur, depuis le 01/05/2021

Chers associés,

L'année 2020 restera inéluctablement marquée par la crise économique liée à la pandémie de la Covid-19. En dépit de cette conjoncture défavorable, les chiffres attestent la relative solidité et l'attractivité des produits d'épargne, notamment des SCPI. La pierre papier fait office de valeur refuge.

Vers une métamorphose de l'utilisation des bureaux et des commerces

Indéniablement, cette crise aura été un accélérateur de tendances influant sur l'économie mondiale, la digitalisation et la pratique du télétravail.

Le recours massif au télétravail dans les sociétés durant l'année 2020 induira nécessairement des changements dans la façon d'occuper les bureaux, à l'avenir. Mais, nous pensons que ces nouvelles pratiques ne devraient entraîner qu'une chute modérée des besoins en mètres carrés de bureaux par les entreprises. En effet, et de manière générale, les salariés en télétravail disent manquer de lien, cette dimension sociale fondamentale de l'entreprise a, d'ailleurs, été particulièrement mise en lumière lors du deuxième confinement. A contrario, l'agencement des bureaux évoluera en laissant place à davantage d'espaces collaboratifs et de partage, au détriment des espaces de travail cloisonnés.

Le secteur du commerce, quant à lui très fragilisé, après avoir subi les mouvements sociaux des gilets jaunes, puis la crise sanitaire, traverse une véritable mutation. Une tendance forte émerge : le e-commerce. Face à cette nouvelle donne, le secteur doit se réinventer. C'est pourquoi votre SCPI abordera cette typologie d'actifs avec prudence et sélectivité à court terme. Aucun investissement dans ce secteur n'est envisagé au cours des prochains mois.

Malgré la crise sanitaire les collaborateurs sont restés mobilisés et ont repensé la stratégie de votre SCPI

En raison de la situation sanitaire, nous avons suspendu les souscriptions durant toute la période du premier confinement, à compter du 20 mars 2020, conformément à la Notice d'Information de la SCPI AEDIFICIS (chapitre 2 - article II-5).

En généralisant le télétravail, nous avons maintenu notre activité et nos collaborateurs se sont mobilisés sans relâche, pour faire face aux défis imposés par la crise sanitaire. Nous avons assuré la gestion de votre patrimoine, tout en maintenant le contact avec chacun de nos locataires, afin de les accompagner et de prendre les mesures appropriées à chaque situation. Cette implication a porté ses fruits, assurant la pérennité de votre SCPI. Dans le même temps, nous avons repensé notre stratégie, ce qui nous a conduits à saisir des opportunités de marché, en dehors même de notre territoire de prédilection (le Grand Sud-Ouest). Grâce à notre expertise et à l'agilité de notre organisation, nous avons étendu notre influence géographique à de nouvelles régions, dont l'Île-de-France.

Un niveau de collecte maintenu en dépit d'un contexte fragile

En dépit d'un contexte fragilisé, l'activité de votre SCPI s'est bien développée avec la création de 22 085 parts nouvelles, portant ainsi sa capitalisation à 27 576 000 euros, au 31 décembre 2020.

Malgré la suspension de la collecte liée au premier confinement, l'activité de l'année 2020 acte une collecte brute de 26 502 000 euros. Votre SCPI n'a enregistré aucun retrait de parts pendant cette période. Le coupon distribué s'élève à 54,00 euros brut par part en jouissance sur l'année, portant le taux de distribution sur valeur de marché à 4,5 %, atteignant ainsi nos objectifs.

Le nombre d'associés est désormais de 168, dont 156 nouveaux entrants au titre de l'exercice 2020.

Cette collecte nous a permis de réaliser trois acquisitions, pour un montant total de 23 millions d'euros (hors droits). Principalement orientés vers de l'immobilier de bureaux, ces actifs, s'inscrivent dans la stratégie d'investissement de la SCPI : emplacements sélectifs, locataires de premier plan, revenus locatifs sécurisés sur des durées longues et diversification géographique permettant de limiter les risques.

Deux immeubles de bureaux, dans la région du Grand Sud-Ouest ont donc été acquis par la SCPI AEDIFICIS. D'une superficie de 4 515 m² en plein cœur de Toulouse, le premier est occupé par six locataires. Le second, situé à Mérignac, commune limitrophe de Bordeaux, est occupé par la société SOCOTEC, sur une surface de 1 508 m². Le troisième immeuble de bureaux et d'activité a été investi dans la région parisienne, à Gennevilliers. Cet immeuble de 4 090 m² a fait l'objet d'une importante restructuration en 2016.

Après avoir identifié plusieurs actifs conformes à notre stratégie d'investissement, de belles perspectives se dessinent pour 2021.

Par ailleurs, une Assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 22 février 2021, au cours de laquelle il a été décidé dans les conditions de quorum et de majorité requises :

- une modification des statuts, liée aux conséquences de la transposition en droit français d'une décision européenne. La loi de finances pour 2020 amène MIDI 2i en sa qualité de société de gestion de la SCPI AEDIFICIS à opter pour un assujettissement à la TVA au 1^{er} janvier 2021.
- la commission de souscription, incluse dans le prix de souscription de la part pour les nouveaux associés, a vu son montant hors taxes inchangé. Son montant TTC passe à 11,40% contre 10,00% TTI auparavant. Ce changement se traduira par un impact minime pour votre SCPI, dans la mesure où elle récupère l'essentiel de la TVA sur ses charges. Ainsi, le prix de souscription reste inchangé (1200 €).

Si nous surveillons de près les conséquences économiques liées à la crise sanitaire, nous sommes optimistes au sujet de l'évolution de votre SPCI AEDIFICIS qui a su prouver, durant ces derniers mois, sa résilience.

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



CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2020



SCPI AEDIFICIS

Date de création 16/07/2019

Les associés

Nombre d'associés	168
Nombre de parts souscrites	22 980
Nombre de parts en jouissance	15 100
Nombre de parts moyen en jouissance	4 916



Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles	3
Surface du patrimoine	10 113 m ²
Nombre de locataires	11
Taux d'occupation financier annuel	96 %



Les valeurs de la SCPI

Valeur vénale / expertise	23 320 500	(soit par part : = 1 014,82 €)
Valeur comptable	23 740 501	(soit par part : = 1 033,09 €)
Valeur de réalisation	24 124 104	(soit par part : = 1 049,79 €)
Valeur de reconstitution	28 345 198	(soit par part : = 1 233,47€)



Les résultats financiers (en€)

Résultat par part	23,21
Dividende brut par part	11,55
Dont distribution de plus-value immobilière	-
Report à nouveau par part	11,67



Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique	
Région Île-de-France :	11 700 000 €
Région Occitanie :	8 650 000 €
Région Nouvelle-Aquitaine :	2 970 500 €
Répartition sectorielle	
Bureaux :	20 350 000 €
Activité :	2 970 500 €

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale exprimée en m².

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

I. LA CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE⁽¹⁾

■ 2021 : ENTRE INCERTITUDE ET ESPOIR

Confrontés à une crise sans équivalent, les pouvoirs publics ont réagi avec vigueur : dispositifs d'activité partielle, 300 millions d'euros de prêts garantis par l'État (PGE), différentes mesures de relance et de soutien sectoriel. Si ces actions n'ont pu empêcher une chute inédite du PIB en 2020, de -9 %, elles auront permis de limiter fortement l'impact sur l'emploi et les défaillances d'entreprises. Au troisième trimestre 2020, le taux de chômage en France métropolitaine s'établissait ainsi à 8,8 % (7,5 % en octobre 2019).

Après le plus fort recul de PIB enregistré en France depuis la seconde guerre mondiale, 2021 devrait enregistrer, quasi mécaniquement, un fort rebond. La Banque de France table sur une progression du PIB de 5 % en 2021, puis 5 % à nouveau en 2022, permettant mi-2022 de retrouver le niveau de 2019.

II. LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE ⁽¹⁾

■ L'IMMOBILIER : VALEUR REFUGE ?

Dans un contexte monétaire chamboulé, le couple risque / rendement de l'immobilier sécurisé se détache positivement des autres classes d'actifs, préservant, voire renforçant, son statut de valeur refuge. Ainsi, en 2020, près de 27 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier d'entreprise, soit l'équivalent du volume de 2017.

Malgré l'incertitude autour de l'impact des nouveaux modes de travail sur la consommation de bureaux et les inconnues liées à l'ampleur de la crise économique et à sa durée, les investisseurs ne se détournent pas des bureaux, qui restent, de loin, la première classe d'actif en volumes investis (18 milliards d'euros). Ils se montrent toutefois plus sélectifs : les fondamentaux de l'immobilier reviennent au cœur de la stratégie (emplacement et accessibilité, qualité des locataires, durée restante des baux).

Si la crise sanitaire pousse les entreprises à trouver des solutions plus agiles, le marché immobilier tertiaire en régions devrait toutefois continuer de résister et d'affermir son attractivité, qui était déjà bien amorcée. En effet, les régions sont portées par une croissance endogène, tirée en particulier par les PME locales, ainsi que par le secteur public et para-public. Ces caractéristiques ont, dans une certaine mesure, amorti les effets de la crise. À l'heure où les attentes qualitatives de cadre de vie et de travail s'expriment, les régions devraient tirer leur épingle du jeu.

⁽¹⁾ Sources : BNP / CBRE Research / Knight Frank / Cushman&Wakefield



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice social de la SCPI AEDIFICIS clos le 31 décembre 2020 constitue le premier exercice social réalisé avec 12 mois complets de commercialisation de la SCPI AEDIFICIS auprès de notre réseau de distribution.

L'exercice 2020 a vu la capitalisation de la SCPI AEDIFICIS augmenter de 1 074 000 euros à 27 576 000 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 26 502 000 euros. L'assemblée générale extraordinaire du 22 février 2021 a décidé de porter le capital social maximum de 75 000 000 euros à 150 000 000 euros.

Au cours de l'exercice, MIDI 2i a procédé pour le compte de la SCPI à l'acquisition de 3 actifs.

La SCPI AEDIFICIS s'est portée acquéreur de son premier immeuble de bureaux au mois de février 2020. Cet actif, idéalement situé en centre-ville de Toulouse et à proximité immédiate de la gare SNCF Matabiau, est entièrement loué à plusieurs entreprises. Le second actif a été acquis au mois de septembre. Situé au cœur du Parc des Barbanniers à Gennevilliers, il bénéficie d'un accès à différents réseaux de transports publics et de toutes les infrastructures et services présents dans cette zone. Depuis le 18 décembre 2020, la SCPI est également propriétaire d'un ensemble immobilier de bureaux et d'activité localisé à Mérignac, commune limitrophe de Bordeaux. Entièrement restructuré, cet immeuble accueille le siège régional d'une société de conseil.

La SCPI AEDIFICIS se positionne sur des actifs loués au travers de baux de longue durée à des sociétés financièrement stables dans des secteurs tertiaires établis. Sa stratégie d'investissement reflète les préoccupations du marché en proposant un couple risque / rendement sécurisé.

Le portefeuille présente, pour l'exercice 2020, un taux d'occupation financier de 95,5 %. La vacance financière provient essentiellement de l'actif de Gennevilliers en raison d'un espace vacant de 293 m².

Les produits immobiliers de l'exercice se sont élevés à 1 210 295 euros, permettant le versement de quatre acomptes pour l'année 2020, pour un montant total de 265 384 euros. La distribution, proposée à l'assemblée générale des associés au titre de 2020, s'élève à 54 euros bruts par part en pleine jouissance sur l'exercice.

Trois autres immeubles de bureaux également situés à Mérignac (33) ont été identifiés. Leur construction est en cours de finalisation et permettra à leurs futurs occupants de s'y installer dans le courant du premier semestre 2021. Ces trois immeubles sont intégralement loués à un établissement public, un assureur français et une PME du bâtiment leader dans son domaine d'activité.

La société de gestion

SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. LE PATRIMOINE	12
II. MARCHÉ DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI	14
III. COMPTES SIMPLIFIÉS	16
IV. LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES APPLIQUÉE À LA SCPI	18
V. COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES	19

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I. PATRIMOINE

I.1 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Trois actifs ont été acquis au cours de l'exercice 2020.

■ LES ACQUISITIONS

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition Acte en main (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison (si VEFA)
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	Bureaux	4 515	8 881 950,07	06/02/2020	-
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	Bureaux	4 090	12 736 764,04	01/09/2020	-
6 impasse Henry-le-Châtelier 33700 MERIGNAC	Activité	1 508	3 186 500,00	18/12/2020	-
TOTAL ACQUISITIONS		10 113	24 805 214,11		

Type d'actifs : pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale exprimée en m².

■ IMMEUBLE RIQUET 78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE

Caractéristiques de l'actif

- Principalement bureaux
- Situé à Toulouse, en centre-ville
- Emplacement stratégique par sa situation géographique et sa proximité directe avec le métro et la gare

État locatif

- 6 locataires aux profils variés (établissement public, production audiovisuelle...)



■ IMMEUBLE LE STARTER 1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS

Caractéristiques de l'actif

- Principalement bureaux
- Situé à Gennevilliers
- Accès à différents réseaux de transport publics et de toutes les infrastructures et services présents dans la zone (crèche, restaurants, salle de gym...)

État locatif

- 4 sociétés reconnues telles que Gesten dans le génie climatique



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ IMMEUBLE "SOCOTEC" 6 impasse Henry-le-Châtelier 33700 MERIGNAC

Caractéristiques de l'actif

- Ensemble immobilier composé de bureaux et activités
- Situé à Mérignac, commune limitrophe de Bordeaux
- Accès à différents réseaux de transports en commun et des accès routiers

État locatif

- Immeuble occupé en totalité par SOCOTEC, groupe français créé en 1929, spécialisé dans le conseil en maîtrise des risques et en amélioration des performances.



La SCPI n'a procédé à aucune cession ni échange d'actifs sur la période.

I.2 GESTION LOCATIVE DES IMMEUBLES

■ LOYERS FACTURÉS ET ENCAISSÉS

Le montant des loyers facturés est de 820 497 euros HT en 2020. Au 31 décembre 2020, la SCPI AEDIFICIS a encaissé un montant total de 801 657 euros HT de loyers au titre de l'année 2020. Le taux de recouvrement de la période s'élève ainsi à 98 %.

■ VACANCE ET TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

La SCPI AEDIFICIS compte 11 locataires au 31 décembre 2020. Le taux d'occupation financier sur l'exercice est de 95,5 %. Il se calcule par la division d'une part des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrice des loyers facturés et, d'autre part, le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Seule une cellule de 293 m² est vacante dans l'immeuble Le Starter de Gennevilliers.

■ RELOCATION, RÉSORPTION DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENT

Aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période.

■ CONTENTIEUX

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

I.3 TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Aucuns travaux ne sont intervenus sur la période.

I.4 RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2020

La SCPI AEDIFICIS peut recourir 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 19/12/2012, avec possibilité de financer par endettement l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100 %.

Ratio statuaire	40 %
Valeur d'acquisition des actifs HD HF	22 978 500
Dette au 31/12/2020	4 300 000
Ratio d'endettement	18,7 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,18

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours de l'exercice, la SCPI AEDIFICIS a été amenée à souscrire un seul emprunt afin de procéder à l'acquisition de l'actif de Gennevilliers.

Au 31 décembre 2020, le niveau de levier de la SCPI ressort à 1,18. Le ratio d'endettement, tel que défini dans la Note d'Information (soit le rapport entre le montant total des dettes bancaires supportées par la SCPI et la valeur d'acquisition du patrimoine), s'élève quant à lui à 18,44 %.

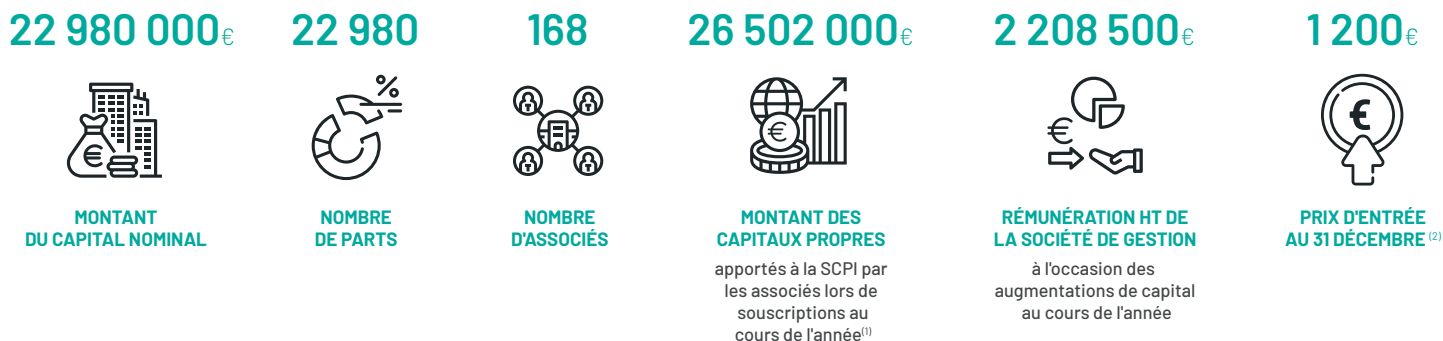
II. MARCHÉ DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI

II.1 MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire	22 980
Marché secondaire (il n'y a pas de marché secondaire organisé)	0
Marché de gré à gré	0

II.2 LE CAPITAL

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL FIN DE PÉRIODE // 31/12/2020



⁽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 de la part reste inchangé au cours de l'exercice écoulé à 1 200 euros. 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 2020, le prix de souscription se situe à 2,71 % 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 ⁽¹⁾

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : N/A ⁽¹⁾

■ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ⁽²⁾ // 31/12/2020

Distribution (en €)	54
Dont revenus non récurrents ⁽³⁾	0
Prix (en €)	1 200
Taux de distribution (en %)	4,50

⁽¹⁾ La SCPI Aedificis ayant moins de 5 ans d'existence, ces valeurs ne sont pas applicables.

⁽²⁾ 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. Ces valeurs sont exprimées pour 1 part. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

⁽³⁾ Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et de Plus-Value Immobilière (PVI)

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

II.3 LES VALEURS DE LA SCPI

■ LES EXPERTISES

La société BNP REAL ESTATE VALUATION France, expert externe en évaluation nommé lors de l'assemblée générale constitutive du 16 juillet 2020, a procédé à la valorisation des immeubles situés à Toulouse et Gennevilliers, acquis respectivement en février et septembre 2020. L'actif situé à Mérignac n'a pas fait l'objet d'une évaluation spécifique compte tenu de sa date d'acquisition (18 décembre 2020).

Immeubles	Prix Acquisition HD (en €)	Valeur vénale / Expertise / 31/12/20	Variation
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	8 320 000	8 650 000	3,97 %
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	11 688 000	11 700 000	0,10 %
Total Actifs expertisés	20 008 000	20 350 000	1,71 %
6 impasse Henry-le-Châtelier 33700 MERIGNAC	2 970 500	2 970 500	0,00 %
Total Valeur vénale	22 978 500	23 320 500	1,49 %

La valeur vénale des actifs expertisés ressort à 20 350 000 euros hors droit, supérieure de 1,71 % au prix d'acquisition hors droit de ces immeubles.

En intégrant l'actif de Mérignac, la valeur vénale du portefeuille est supérieure de 1,49 % à son prix d'acquisition hors droits.

Chaque expertise est le fruit d'une analyse in situ de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

La méthode retenue par l'expert est la méthode dite « par capitalisation », la cohérence des valeurs obtenues étant ensuite contrôlée au regard des transactions comparables. Cette expertise sera actualisée durant les quatre prochaines années.

Au titre de l'exercice 421-34 du RG AMF, nous vous informons que la SCPI AEDIFICIS ne détient aucun actif faisant l'objet d'un traitement spécial du fait de sa nature non liquide à la date du 31 décembre 2020.

■ LES DIFFÉRENTES VALEURS DE LA SCPI

VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION (en €) // 31/12/2020	Global	Par part émise
Valeur vénale / expertise	23 320 500	1 014,82
Valeur comptable	23 740 501	1 033,09
Valeur de réalisation	24 124 104	1 049,79
Valeur de reconstitution	28 345 198	1 233,47

■ 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. L'actif de Mérignac n'ayant pas fait l'objet d'une expertise externe au 31 décembre 2020, la Société de Gestion a retenu pour valeur vénale, son prix d'acquisition hors frais hors droit, soit 2 970 500 euros.

■ 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.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ 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.

III. LES COMPTES SIMPLIFIÉS

■ PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU COMPTE DE RÉSULTAT, DES DIVIDENDES

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ (en €)	31/12/2020	31/12/2019
Produits		
Produits de l'activité immobilière	1 210 924,39	-
Autres produits	4 158 824,27	16 200,00
Produits financiers	2 781,89	-
SOUS-TOTAL PRODUITS	5 372 530,55	16 200,00
Charges et provisions		
Charges immobilières	2 347 922,24	-
Frais généraux	2 436 769,77	36 084,44
Travaux de remise en état	-	-
Provision nette	-	-
Provision pour charges non récupérables	-	-
Autres charges financières	29 092,78	-
Charges financières nettes sur emprunts	25 283,00	-
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	4 839 067,79	36 084,44
Résultat exceptionnel	-	-
RÉSULTAT COMPTABLE	533 462,76	-19 884,44
Résultat comptable par part	23,21	-22,22
Dividendes bruts par part	11,55	-
RAN comptable après affectation du résultat par part	11,67	-22,22

■ PRÉCISIONS SUR CERTAINS COMPTES DE CHARGES

FRAIS GÉNÉRAUX (en €)	31/12/2020	31/12/2019
Rémunération de gestion	65 094,06	-
Honoraires des commissaires aux comptes	8 317,00	11 280,00
Frais divers de gestion	2 363 358,71	24 804,44
TOTAL	2 436 769,77	36 084,44

Les frais divers de gestion incluent notamment le coût du dépositaire.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ LA DISTRIBUTION

Distribution 2020

Au cours de l'exercice 2020, la SCPI AEDIFICIS a distribué un total d'acomptes sur dividendes brut de 54 euros par part en pleine jouissance, correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché à 4,5 %.

DISTRIBUTIONS ANNUELLES PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE (en €)	31/12/2020	31/12/2019
1 ^{er} trimestre	13,50	-
2 ^e trimestre	13,50	-
3 ^e trimestre	13,50	-
4 ^e trimestre	13,50	-
TOTAL	54,00	0,00
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	4.5%	-

Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division entre le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de part acquéreur moyen de l'année. L'acompte du quatrième trimestre a été versé aux associés en janvier 2021.

Distribution 2021

En 2021, compte tenu de l'évolution du résultat par part anticipé, la société de gestion propose de distribuer sur les trois premiers trimestres, un montant de 13,50 euros par part en pleine jouissance (base de 54,00 euros en rythme annuel). Le dernier acompte de 2021 sera déterminé en fonction du résultat de fin d'année et des perspectives 2022.

■ PROFIL DE RISQUE

A. Risque de marché

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 le cas de la SCPI, les investissements réalisés sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, ainsi qu'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.

B. 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.

C. 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.

D. Risque fiscal

Le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détendra des actifs et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes d'élimination de la double imposition sont mis en œuvre.

E. 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 adopte toute action qu'elle jugera nécessaire.

F. Risque de recours à l'emprunt pour la souscription/acquisition de part

L'investisseur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. Il doit prendre en compte le fait que les parts souscrites portent jouissance le premier jour du cinquième mois qui suit la souscription accompagnée du versement du prix. En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital. En cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'investisseur devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

IV.1 CONTRÔLE INTERNE, CONFORMITÉ, RISQUES

■ 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'activités, 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

Le dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur trois niveaux :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels au fil de l'eau. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne,
- un second niveau de contrôle (dit contrôle « permanent »), opéré par l'équipe de conformité et de contrôle interne avec l'aide d'un prestataire spécialisé et selon un plan de contrôle revu annuellement,
- un troisième niveau de contrôle (contrôle dit « périodique »), qui a pour mission d'auditer l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques pour l'ensemble des activités et risques de la société de gestion et des fonds gérés.

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.

■ L'ACCOMPAGNEMENT RÉGLEMENTAIRE DES ÉQUIPES OPÉRATIONNELLES

Soucieuse de défendre ses valeurs, MIDI 2i accompagne ses collaborateurs dans le cadre de leurs activités pour qu'ils se conforment à l'ensemble de leurs obligations professionnelles. Un plan de formation est mis à jour annuellement et tout nouveau collaborateur doit passer un ensemble de formations dès son arrivée.

L'ensemble des collaborateurs a par ailleurs été sensibilisé lors de l'exercice 2020, notamment au sujet de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, mais aussi au RGPD (règlement général sur la protection des données).

L'équipe conformité s'assure de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux associés et du traitement équitable des investisseurs, en agissant dans le strict intérêt de ces derniers.

MIDI 2i adresse une communication transparente à ses associés en leur envoyant des informations et tous les indicateurs clés de la SPCI AEDIFICIS, à travers ses bulletins d'information trimestriels.

Les politiques internes de MIDI 2i, notamment en matière de gestion des conflits d'intérêts ou de traitement des réclamations, sont disponibles sur le site internet www.midi2i.fr ou sur simple demande.

■ LES CHANTIERS POUR L'ANNÉE 2021

Les critères environnementaux, sociaux ou de gouvernance n'entrent pas formellement dans le cadre de la politique d'investissement de la SCPI. La gestion du fonds n'est ni dictée, ni restreinte par ces critères. Cependant, les équipes en charge de l'investissement prêtent une attention particulière aux normes environnementales et sociales. L'année 2021 sera donc consacrée à la formalisation des critères environnementaux, sociaux ou de gouvernance retenus par MIDI 2i dans la gestion de la SCPI.

Par ailleurs, un nouveau parcours d'intégration des nouveaux arrivants chez MIDI 2i va être mis en place avec un entretien spécifique sur la déontologie.

IV.2 RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LE GESTIONNAIRE À SON PERSONNEL

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de MIDI 2i s'élève à 1 745 000 euros pour 27 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88 % et de rémunérations variables à hauteur de 12 %.

Le montant des rémunérations brutes des collaborateurs identifiés comme preneurs de risques (Président, Directeurs généraux, Directeur fund management, Directeur des investissements, Directeur levées des fonds et le Secrétaire général) au sens des directives AIFM (7 personnes au 31 décembre 2020) s'élève à 911 000 euros. Leur rémunération variable s'élève à 159 000 euros.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

V. COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES

V.1 TABLEAUX ANNEXES

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS (en €)	31/12/2020	31/12/2019
Nombre de parts cédées ou retirées	-	-
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	-	-
Demandes de cessions 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)	31/12/2020	31/12/2019
Report à nouveau avant affectation du résultat	-0,87	-
Dividende brut versé au titre de l'année	-11,55	-
Résultat de l'exercice	23,21	- 22,22
Report à nouveau après affectation du résultat	10,80	-22,22
Plus ou moins-value comptable sur cessions d'immeuble	-	-

Données exprimées en parts émises

EMPLOI DES FONDOS (en €)	Réel 2020	Réel 2019	Variation
Fonds collectés	27 792 306	1 057 800	26 734 506
Capital	22 980 000	895 000	22 085 000
Primes nettes de souscription/fusion	512 306	162 800	349 506
Financements/emprunts	4 300 000	-	4 300 000
Emploi des fonds	- 23 885 034	-	- 23 885 034
Plus ou moins-value comptable	-	-	-
Réserves	-	-	-
Report à nouveau	-19 884	-	-19 884
Investissements	-23 865 150	-	-23 865 150
TOTAL I	3 907 271,45	1 057 800,00	2 849 471,45
Engagements	-	-	-
Sommes restant à payer sur VEFA	-	-	-
TOTAL II	0,00	0,00	0,00
MONTANT RESTANT À INVESTIR	3 907 271,45	1 057 800,00	2 849 471,45

■ INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI AEDIFICIS donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des créances clients à l'égard de la SCPI au 31 décembre 2020 par date d'échéance.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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	-	5,00	-	-	-	5,00
Montant total des factures concernées (en € HT) ⁽¹⁾	-	14 410,00	-	-	-	14 410,00
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice	0,00 %	1,69 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1,69 %

⁽¹⁾ Fournisseurs d'immobilisations inclus

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	-	15,00	-	1,00	-	16,00
Montant total des factures concernées (en € HT) ⁽¹⁾	-	323 236,90	-	41 559,04	-	364 795,94
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice	0,00 %	26,69 %	0,00 %	3,43 %	0,00 %	30,13 %

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

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT FINANCIER PAR NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE SUR 5 ANS - 31/12/2020

	31/12/2020		31/12/2019	
	Euros pour une part	% total des revenus	Euros pour une part	% total des revenus
Revenus				
Recettes locatives brutes	246,35	22,54 %	-	0,00 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire	-	0,00 %	-	0,00 %
Produits financiers	0,57	0,05 %	-	0,00 %
Produits divers	846,06	77,41 %	21,32	1,95 %
TOTAL DES REVENUS	1 092,98	100,00 %	21,32	1,95 %
Charges externes				
Commission de gestion et sur les souscriptions	- 462,54	- 42,32 %	-	0,00 %
Autres frais de gestion	- 500,60	- 45,80 %	- 47,48	- 4,34 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0,00 %	-	0,00 %
Charges locatives non récupérables	-1,79	-0,16 %	-	0,00 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	- 964,93	- 88,28 %	- 4 7,48	- 4,34 %

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ ÉVOLUTION DU RÉSULTAT FINANCIER PAR NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE SUR 5 ANS - 31/12/2020 (SUITE)

	31/12/2020		31/12/2019	
	Euros pour une part	% total des revenus	Euros pour une part	% total des revenus
Charges internes				
Provision nette ⁽¹⁾	- 8,46	- 0,77 %	-	0,00 %
- pour travaux	- 8,46	- 0,77 %	-	0,00 %
- autres	-	0,00 %	-	0,00 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	- 8,46	- 0,77 %	-	0,00 %
Charges financières	- 11,06	- 1,01 %	-	0,00 %
TOTAL DES CHARGES	- 984,45	- 90,07 %	- 47,48	- 4,34 %
RÉSULTAT COURANT	108,53	9,93 %	- 26,16	- 2,39 %
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
RÉSULTAT NET COMPTABLE	108,53	9,93 %	- 26,16	- 2,39 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-), Reprise (+)	54,53	4,99 %	- 26,16	-2,39 %
Revenu brut distribué ⁽²⁾	54,00	4,94 %	-	-0,00 %
Dont plus-value immobilière réalisée	-	-	-	-

⁽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 31/12/2020

I. ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	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)	22 978 500	23 320 500	-	-
Immobilisations en cours	886 650	886 650	-	-
SOUS-TOTAL 1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES	23 865 150	24 207 150	-	-
2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provision pour gros entretien	- 41 603	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	- 41 603	-	-	-
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	23 823 547	24 207 150	-	-
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 31/12/2020

(en €)	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées

I.3 - ACTIFS D'EXPLOITATION

1 - ACTIFS IMMOBILISÉS

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	648 275	648 275	-	-
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	455 607	455 607	-	-
- Fournisseurs débiteurs	3 588	3 588	-	-
- État et autres collectivités	451 286	451 286	-	-
- Associés opération sur capital	-	-	-	-
- Autres débiteurs	733	733	-	-
SOUS-TOTAL 2 - CRÉANCES	1 103 882	1 103 882	-	-

3 - VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

Valeurs mobilières de placements	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 455 627	4 455 627	1 024 090	1 024 090
SOUS-TOTAL 3 - VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	4 455 627	4 455 627	1 024 090	1 024 090
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	5 559 509	5 559 509	1 024 090	1 024 090

I.4 - PASSIFS D'EXPLOITATION

1 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	-	-	-	-
--	---	---	---	---

2 - DETTES

Dettes financières	- 4 598 790	- 4 598 790	-	-
Dettes d'exploitation	- 271 832	- 271 832	-31 980	-31 980
Dettes diverses	- 429 405	- 429 405	-	-
- Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
- Locataires créiteurs	- 152 325	- 152 325	-	-
- Associés opération sur capital	- 161 627	- 161 627	-	-
- Dettes fiscales	- 85 453	- 85 453	-	-
- Autres créiteurs	- 30 000	- 30 000	-	-
SOUS-TOTAL 2 - DETTES	- 5 300 027	- 5 300 027	-31 980	-31 980
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	- 5 300 027	- 5 300 027	-31 980	-31 980

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2020

(en €)	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I.5 - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	45 806	45 806
Autres comptes de régularisation	75 455	75 455	-	-
Produits constatés d'avance	- 417 984	- 417 984	-	-
TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	- 342 529	- 342 529	45 806	45 806
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	23 740 501	24 124 104	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 01/01/2020	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
1 - CAPITAL				
- Capital souscrit	895 000	-	22 085 000	22 980 000
- Capital en cours de souscription	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1 - CAPITAL	895 000	-	22 085 000	22 980 000
2 - PRIME D'ÉMISSION				
- Prime d'émission ou de fusion	179 000	-	4 417 000	4 596 000
- Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
- Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 16 200	-	- 4 067 494	- 4 083 694
SOUS-TOTAL 2 - PRIME D'ÉMISSION	162 800	-	349 506	512 306
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	-	- 19 884	-	- 19 884
SOUS-TOTAL 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES	-	- 19 884	-	- 19 884

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2020

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
- Résultat de l'exercice	- 19 884	19 884	533 463	533 463
- Acomptes sur distribution	-	-	- 265 383	- 265 383
SOUS-TOTAL 4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE	- 19 884	19 884	268 080	268 080
TOTAL GÉNÉRAL	1 037 916	-	22 702 586	23 740 501

III.a ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties	4 300 000	
Engagements donnés	n/a	
Engagements reçus	n/a	
Garanties données	n/a	
Garanties reçues	n/a	
Avals, cautions	n/a	

Garanties consenties à la Banque Palatine dans le cadre de l'acquisition de l'actif de Gennevilliers :

- hypothèque au profit du prêteur en garantie du crédit consenti et ce, en capital et intérêts, frais, indemnités et autres accessoires,
- cession de créance professionnelle concernant les loyers,
- cession de créance professionnelle concernant les assurances.

La SCPI Aedificis bénéficie d'une autorisation de découvert consentie par la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées à hauteur de 5 000 000 d'euros.

III.b ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Nominal (en €)	n/a	
Date	n/a	
Échéance	n/a	
Taux	n/a	

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2020

IV. COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
1 - PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	826 272	-
Charges facturées	384 653	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprise de provisions	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	1 210 924	-
2 - CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	384 653	-
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	41 603	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières hors rémunérations d'intermédiaires et impôts et taxes	12 734	-
- Charges sur locaux vacants	3 926	-
- Charges non récupérables	8 808	-
- Assurances non récupérables	-	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	441 780	-
Impôts et taxes	1 467 153	-
Dépréciation des titres des participations contrôlées	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	2 347 922	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	- 1 136 998	-

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	4 158 822	16 200
Autres produits	2	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	4 158 824	16 200

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2020

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
2 - CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de la société de gestion	65 094	-
Charges d'exploitation de la société	147 301	19 884
- Honoraires	8 317	11 280
- Frais d'assemblées et de conseils	24 143	-
• <i>Rapports annuels</i>	11 950	-
• <i>Informations associés</i>	6 495	-
• <i>Frais d'assemblée</i>	5 698	-
• <i>Affranchissement</i>	-	-
• <i>Conseil de surveillance - Remboursement de frais</i>	-	-
- Cotisations et contributions	15 258	4 500
• <i>Cotisation AMF et autres</i>	-	-
• <i>Coût dépositaire</i>	15 000	4 500
• <i>Droits d'enregistrement</i>	-	-
• <i>Cotisation sur la valeur ajoutée</i>	258	-
• <i>Impôts étrangers</i>	-	-
• <i>TVA non récupérable</i>	-	-
- Frais bancaires	99 583	4 104
Diverses charges d'exploitation	2 208 502	16 200
- Jetons de présence	-	-
- Perte sur créances irrécouvrables	-	-
- Commission sur les souscriptions	2 208 500	16 200
- Autres charges de gestion courante	2	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	15 873	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	-	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	2 436 770	36 084
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	1 722 055	- 19 884

1 - PRODUITS FINANCIERS

Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	2 782	-
Reprise de provision sur charges financières	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	2 782	-

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2020

(en €)	31/12/2020		31/12/2019	
	Détail	Total	Détail	Total
2 - CHARGES FINANCIÈRES				
Charges d'intérêts des emprunts	25 283	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	29 093	-	-	-
Dépréciation des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	54 376	-	-
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-	- 51 594	-	-
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)	-	533 463	-	-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. DÉTAIL DES EMPRUNTS	39
XIV. VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	39
XV. VARIATION DU POSTE DE COMPTE DE RÉGULATION	40
XVI. DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES	40
XVII. DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES	40
XVIII. DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT	41
XIX. PARTIES LIÉES	44

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

■ FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice 2020 a permis à la SCPI AEDIFICIS de procéder à ses premières acquisitions. Trois actifs ont en effet été achetés dans l'année, pour une valeur hors frais hors droits de 22 978 500 euros. Deux de ces immeubles sont localisés dans le Grand Sud-Ouest (Toulouse et Mérignac), le troisième en Île-de-France (Gennevilliers). Ils sont essentiellement composés de bureaux.

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19, qui a eu un fort impact sur l'économie européenne et plus largement internationale. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant, ainsi que la liquidité des actifs. La société de gestion a porté une attention particulière aux taux de recouvrement d'impayés, aux taux d'occupation physique et financier, ainsi qu'au respect des conditions du contrat du prêt bancaire.

L'événement Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, ni sur la situation la situation financière et les résultats de l'exercice au regard des éléments connus à la date de clôture.

■ ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Absence d'événements significatifs intervenus postérieurement à la clôture.

■ PRINCIPES ET RÈGLES COMPTABLES EN VIGUEUR

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19, ce qui a engendré des difficultés à appréhender les incidences et les perspectives d'avenir. Aussi, les estimations comptables retenues dans le cadre de l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ont été élaborées dans un contexte incertain et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 9 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 engagements hors-bilan :
 - 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 de 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 multicritères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu net 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.

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

■ 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). Leur traitement comptable est régi par l'article 131-30 du règlement ANC 2016-03,
- 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 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 entretiens. 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, 50 % à 2 ans, 33,33 % à 3 ans, 25 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

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.

■ 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 réserve 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 locataires.

II. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	22 978 500,00	23 320 500,00	-	-
Bureaux	20 008 000,00	20 350 000,00	-	-
Commerces	-	-	-	-
Hébergements	-	-	-	-
Locaux d'activité et mixtes	2 970 500,00	2 970 500,00	-	-
Logistique / Stockage	-	-	-	-
Clinique	-	-	-	-
Immobilisations en cours	886 650,00	886 650,00	-	-
SOUS-TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	23 865 150,00	24 207 150,00		
TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
Bureaux / Commerces	-	-	-	-
SOUS-TOTAL TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	-	-	-	-
TOTAL	23 865 150,00	24 207 150,00	-	-

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

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

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Surface en m ²	Valeur vénale hors droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	06/02/2020	1989	4 515	8 650 000	8 320 000	561 950,07	-	8 320 000
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	01/09/2020	1990	4 090	11 700 000	11 688 000	871 764,00	-	11 688 000
TOTAL BUREAUX			8 605	20 350 000	20 008 000	1 433 714,07	-	20 008 000
-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL COMMERCES			-	-	-	-	-	-
6 impasse Henry-le-Châtelier 33700 MERIGNAC	18/12/2020	2009	1 508	2 970 500	2 970 500	209 500	-	2 970 500
TOTAL LOCAL D'ACTIVITÉ			1 508	2 970 500	2 970 500	209 500	-	2 970 500
TOTAL AEDIFICIS 2020			10 112	23 320 500	22 978 500	1 643 214,07	-	22 978 500
TOTAL AEDIFICIS 2019			-	-	-	-	-	-

Au 31 décembre 2020, la SCPI AEDIFICIS a réalisé 3 investissements pour un montant total de 23 320 500 euros. Il n'y a pas eu d'investissements sur l'exercice clos au 31 décembre 2019.

IV. PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Montant provision au 01/01/2020	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2020	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	-	15 306,76	-	-	-	15 306,76
Dépenses prévisionnelles sur 2022	-	10 000,00	-	-	-	10 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2024	-	2 296,01	-	-	-	2 296,01
Dépenses prévisionnelles sur 2025	-	14 000,00	-	-	-	14 000,00
TOTAL	-	41 602,77	-	-	-	41 602,77

(en €)	Plan quinquennal					TOTAL
	2021	2022	2023	2024	2025	
Plan gros entretien au 31/12/2020	-15 306,76	-20 000,00	0,00	-9 184,05	-70 000,00	- 114 490,81
%	100 %	50 %	33 %	25 %	20 %	
STOCK PROVISION AU 31/12/2020	- 15 306,76	- 10 000,00	-	- 2 296,01	- 14 000,00	- 41 602,77

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

v. TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2020
Provision pour gros entretien	-	41 602,77	-	-	41 602,77
TOTAL	-	41 602,77	-	-	41 602,77

vi. TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
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	-	22 978 500,00	-	22 978 500,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	886 650,00	-	886 650,00
Titres de sociétés de personnes - Parts et actions	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-	23 865 150,00	-	23 865 150,00
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	-	23 865 150,00	-	23 865 150,00

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 01/01/2020	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2020
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 intallations	-	-	-	-
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 01/01/2020	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2020
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
1 - CRÉANCES - LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS					
Créances locataires	-	648 275,16	-	-	648 275,16
Locataires douteux	-	-	-	-	-
Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
2 - AUTRES CRÉANCES					
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	3 587,62	-	-	3 587,62
État et autres collectivités	-	451 286,28	-	-	451 286,28
Associés / Opérations sur capital	-	-	-	-	-
Syndic	-	-	-	-	-
Autres débiteurs	-	733,43	-	-	733,43
TOTAL	-	1 103 882,49	-	-	1 103 882,49

X. DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2020
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
1 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
Dépôts de garantie reçus	-	81 065	208 746	-	289 811
Dettes auprès d'établissements de crédit	-	8 979	4 300 000	-	4 308 979
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 980	271 832	-	-	271 832
2 - DETTES SUR IMMOBILISATIONS					
Locataires créditeurs	-	152 325	-	-	152 325
Dettes aux associés	-	161 627	-	-	161 627
Dettes fiscales	-	85 453	-	-	85 453
Autres dettes diverses	-	30 000	-	-	30 000
TOTAL	31 980	791 281	4 508 746	-	5 300 027

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

XI. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2020
Dépréciation pour charges sur vacants et non récupérables	-	-	-	-
Provision pour litiges	-	-	-	-
Provision pour risques	-	-	-	-
Provision pour charges	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

XII. EMPRUNTS

Établissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt (en €)	Emprunts tirés (en €)	Taux	Échéance
Banque Palatine	4 ans	Prêt moyen terme immobilier	4 300 000	4 300 000	1,5 % + EURIBOR 3M (fixe)	28/09/2024

XIII. DÉTAIL DES EMPRUNTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Banque Palatine	4 300 000	-	4 300 000	-
SOUS TOTAL EMPRUNTS À TAUX FIXE	4 300 000	-	4 300 000	-
-	-	-	-	-
SOUS TOTAL EMPRUNTS À TAUX VARIABLE	-	-	-	-
TOTAL	4 300 000	-	4 300 000	-

XIV. VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Variation		Situation d'ouverture au 31/12/2020
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 024 090	3 431 537	-	4 455 627
TOTAL	1 024 090	3 431 537	-	4 455 627

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

XV. VARIATIONS DU POSTE DE COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Variation		Situation d'ouverture au 31/12/2020
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	45 806	-	45 806	-
Autres comptes de régularisation	-	75 455	-	75 455
Produits constatés d'avance	-	-	417 984	- 417 984
TOTAL	45 806	75 455	463 789	- 342 529

XVI. DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice 01/01/2020	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2020
Titres	895	22 085	-	22 980
Valeur nominale (en €)	1 000	-	-	1 000
Capital social (en €)	895 000	22 085 000	-	22 980 000

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	895 000	22 085 000	-	-	-	22 980 000
Prime d'émission	179 000	4 417 000	-	-	-	4 596 000
Prime de fusion	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 16 200	- 4 067 494	-	-	-	- 4 083 694
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-
Report à nouveau	- 19 884	-	-	-	-	- 19 884
Résultat et distribution	-	- 265 383	533 463	- 265 383	-	268 080
TOTAL	1 037 916	22 169 123	533 463	- 265 383	-	23 740 501

XVII. 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

XVIII. DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES PRODUITS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	197 091,35	-
- Taxes bureaux	-	-
- Charges locatives	187 561,37	-
- Divers	-	-
TOTAL	384 652,72	-
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 €)	31/12/2020	31/12/2019
Charges sur locaux vacants		
- Charges sur locaux vacants	3 925,67	-
- Charges non récupérables	8 808,32	-
- Assurances non récupérables	-	-
TOTAL	12 733,99	-
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	-	-
- Honoraires de relocation	-	-
- Honoraires d'expertise	3 360,00	-
- Honoraires d'avocats	2 500,00	-
- Honoraires d'acquisition	432 140,11	-
- Honoraires divers	3 780,00	11 280,00
TOTAL	441 780,11	11 280,00
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières et taxe sur les ordures ménagères	4 155,65	-
- Taxes sur les bureaux	301,00	-
- Autres taxes	1 462 696,00	-
TOTAL	1 467 152,65	-

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES PRODUITS D'EXPLOITATION

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des transferts de charges		
- Commissions d'arbitrage	-	-
- Honoraires d'acquisition	1 858 994,11	-
- Frais d'émission des emprunts	91 327,90	-
- Commissions sur cessions d'immeubles	-	-
- Commissions de souscription	2 208 500,00	16 200,00
TOTAL	4 158 822,01	16 200,00

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES CHARGES D'EXPLOITATION

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	11 950,00	-
- Informations associés	6 495,28	-
- Frais d'assemblée	5 697,60	-
- Affranchissements	-	-
- Conseil de surveillance / Remboursement de frais	-	-
TOTAL	24 142,88	-
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	-	-
- Coût dépositaire	15 000,00	4 500,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée	258,00	-
- Impôts étrangers	-	-
- TVA non récupérable	-	-
TOTAL	15 258,00	4 500,00
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	-	-
- Perte sur les créances irrécouvrables	-	-
- Commissions sur les souscriptions	2 208 500,00	16 200,00
- Autres charges de gestion courante	2,14	-
TOTAL	2 208 502,14	16 200,00
Détail des frais bancaires		
- Commissions bancaires	45 805,56	4 104,44
- Frais d'émission des emprunts	51 705,90	-
- Autres frais bancaires	2 071,38	-
TOTAL	99 582,84	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⁾	813 675,75	65 094,06
Commission sur les souscriptions ⁽²⁾	26 502 000,00	2 208 500,00
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 €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	-	-
- Intérêts sur VEFA	-	-
- Intérêts des comptes bancaires	2 781,89	-
TOTAL	2 782	-
Détail des charges financières		
- Intérêts sur emprunts	25 283,00	-
- Commissions bancaires	29 092,78	-
TOTAL	54 376	-
RÉSULTAT FINANCIER	- 51 594	-

■ DÉTAIL DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en €)	31/12/2020	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

XIX. PARTIES LIÉES

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			Capital social
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	
MIDI 2i	-	-	-	-
MIDI FONCIÈRE	-	-	-	5 714 000
TOTAL	-	-	-	5 714 000

Entreprises liées (en €)	Compte de résultat		
	Commission de gestion et sur les souscriptions	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
MIDI 2i	2 273 594	-	-
MIDI FONCIÈRE	-	-	-
TOTAL	2 273 594	-	-

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre second rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

La société de gestion nous a soumis les états financiers de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission. Elle nous a présenté également son projet de rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 16 avril 2021, le conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La SCPI AEDIFICIS a collecté sur l'année 2020, environ 26 502 000 euros, portant le capital social de la société à 22 980 000 euros avec une capitalisation à 27 576 000 euros. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités.

Au cours de l'année 2020, les investissements ont été réalisés exclusivement en France avec des actifs immobiliers acquis pour un total de 24 805 000 euros acte en mains. Le patrimoine (exprimé en valeur vénale) est réparti entre la région Sud Ouest (49,83 %) et les autres régions de France métropolitaine (50,17 %). Les immeubles sont à usage de bureaux (87,3 %) et activités (12,7 %). Les investissements acte en mains réalisés oscillent entre 3,1 M€ et 12,8 M€ (droits inclus).

Les baux ont une durée moyenne restant à courir, calculée au 31 décembre 2020 sur l'ensemble du portefeuille, de 4,78 ans. La stratégie d'investissement menée permet une bonne diversification tant en matière de localisation géographique et de typologie d'immeuble. Il est à préciser que ce patrimoine est loué avec un taux d'occupation physique supérieur à 96 %.

Sur l'exercice 2020, les commissions de souscription dues à la société de gestion et comptabilisées en charges se sont élevées à 2 208 500 euros. La loi de finances pour 2020 a amené MIDI 2i à opter pour un assujettissement à la TVA de l'intégralité de la commission de souscription facturée. Au titre de l'exercice 2020, les commissions de souscription facturées par MIDI 2i se sont élevées à 120 € TTC par souscription contre 120 € TTI prévus dans la documentation juridique, soit 100 € HT contre 114 € HT par souscription.

Les honoraires de gestion comptabilisés en charges se sont élevés, quant à eux, à 65 094 euros.

Au-delà des propositions de résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire relatives à la clôture annuelle des comptes, il est proposé à l'assemblée générale ordinaire :

- de fixer à 60 000 000 euros le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société AEDIFICIS (sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la résolution portant le capital maximum statutaire à 150 000 000 euros).

En outre, il a été proposé à l'assemblée générale extraordinaire du 22 février 2021 aux associés, qui les ont acceptées dans les conditions de quorum et de majorité requises, les résolutions suivantes :

- de porter le capital maximum statutaire de 75 000 000 à 150 000 000 euros et de modifier en conséquence l'article 6.4 des statuts,
- de modifier le montant de la commission de souscription facturée par la société de gestion en rémunération de la recherche des capitaux ainsi que de l'étude et la recherche des investissements pour l'établir à 114 euros HT par souscription, soit 136,80 euros TTC. Elle induit une augmentation de la commission TTC de souscription, incluse dans le prix de la part pour les nouveaux associés, qui passe à 11,40 % TTC contre 10% TTI auparavant, sans obérer les résultats de la SCPI, cette dernière récupérant la TVA.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions tant extraordinaires qu'ordinaires proposées par la société de gestion aux associés et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble de ces résolutions nécessaires au bon déroulement et développement de la vie de votre SCPI. Nous vous remercions de la confiance que vous accordez à votre conseil.

Le conseil de surveillance

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Aedificis,

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 Société Civile de Placement Immobilier Aedificis relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 Civile de Placement Immobilier 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 prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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.

Comme précisé dans la note « Immobilisation locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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 établi par la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

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.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

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 civile de placement immobilier.

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 oeuvre 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 Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion 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 civile de placement immobilier 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, le 17 mai 2021
KPMG S.A.



Pascal Lagand
Associé

Pierre Subreville
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Aedificis

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier 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 avisés 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 vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ MIDI 2I, EN SA QUALITÉ DE SOCIÉTÉ DE GESTION

Commission de souscription

- Nature et objet : commission de souscription
- Modalités :
 - > Rémunération 10,00% T.T.C. 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 S.C.P.I. confié à Midi 2i.
- Charges sur l'exercice 2020 : 2.208.500 €

Commission de gestion

- Nature et objet : commission de gestion
- Modalités :
 - > Rémunération 10,00% H.T. 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 2020 : 65.094 €

Commission d'acquisition ou de cession

- 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 lesdites 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 2020 : 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 2020 : 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 2020 : 0 €

Paris, le 17 mai 2021
KPMG S.A.



Pascal Lagand
Associé



Pierre Subreville
Associé



DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. LECTURE DES RAPPORTS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020
2. QUITUS À DONNER À LA SOCIÉTÉ DE GESTION
3. AFFECTATION DU RÉSULTAT
4. APPROBATION DES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
5. APPROBATION DE LA VALEUR COMPTABLE DÉTERMINÉE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
6. PRÉSENTATION DE LA VALEUR DE RÉALISATION DÉTERMINÉE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
7. PRÉSENTATION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION DÉTERMINÉE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
8. CONSTATATION DU CAPITAL EFFECTIF ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020
9. POUVOIR AUX FINS DE FORMALITÉS

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

L'ensemble des résolutions proposées est agréé par la société de gestion et a reçu un avis favorable du conseil de surveillance.

DU RESSORT DE L'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 2020, 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 22 980 000 euros soit une augmentation de 22 085 000 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 mission à MIDI 2i pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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 de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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 2020 comme suit.

Résultat de l'exercice	533 464 €
Report à nouveau antérieur	-19 884 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	513 579 €
AFFECTATION	
Distribution de dividendes	-265 383 €
Dont acomptes déjà versés	-265 383 €
Report à nouveau du solde disponible	268 081 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0 €
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	248 196 €

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 pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

Valeur	Montant (en €)	Valeur par part (en €)
Valeur comptable	23 740 501	1 033,09
Valeur de réalisation	24 124 104	1 049,79
Valeur de reconstitution	28 345 198	1 233,47

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 et pour le compte de la société, à contracter des emprunts et à assumer des dettes court ou long terme, 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 d'expertise des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement à la date de clôture du dernier arrêté comptable.

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 2021.

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, décide, pour l'exercice 2021, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

IX. NEUVIÈME 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.



@edificis

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



MIDI2i