

INFORMATIONS CLÉS



1 200 €

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



1 086 €

Valeur de retrait au 31/12/2021



18,60 €

Montant unitaire distribué sur le trimestre⁽¹⁾

Le dividende du 4^{ème} trimestre 2021 sera payé au plus tard le 14/02/22. Celui du prochain trimestre interviendra le 13/05/22, au plus tard.



Jean-Luc BARTHET,
Président de MIDI 2i

CHERS ASSOCIÉS,

Au nom de l'ensemble des collaborateurs de MIDI 2i, je tiens à vous remercier de votre confiance et je vous présente mes meilleurs vœux pour l'année 2022.

Le label Investissement Socialement Responsable* (« Label I.S.R. ») pour votre SCPI AEDIFICIS

Un évènement marquant en ce début d'année vient récompenser le travail des équipes de MIDI 2i. Nous sommes en effet, fiers de vous annoncer la labélisation Investissement Socialement Responsable (ISR) de la SCPI AEDIFICIS. Ce label a été délivré par l'Afnor, organisme professionnel indépendant, le 22 décembre 2021. Attribué pour une période de trois ans, il comprend des contrôles de suivi annuels réalisés par le certificateur.

Le label I.S.R vient récompenser les fonds d'investissement qui mettent la performance extra-financière au cœur de leur processus de gestion. La déclinaison du Label ISR immobilier vise l'amélioration du parc immobilier existant.

La SCPI AEDIFICIS s'engage ainsi à participer activement au développement territorial, tout en optimisant l'impact sociétal et environnemental du patrimoine. Par cette démarche, nous affirmons le positionnement de votre SCPI au cœur des métropoles françaises en nous mobilisant pour rendre chaque jour votre épargne plus utile, responsable et durable.

Aujourd'hui, la SCPI AEDIFICIS se situe dans les 15 premières SCPI labellisées parmi environ 200 SCPI proposées par l'ensemble des réseaux de distribution en France.

Des résultats ambitieux

Nous dressons un bilan, que nous considérons comme satisfaisant pour cette seconde année de commercialisation de la SCPI AEDIFICIS. En effet, à l'issue de ce 4^{ème} trimestre, **le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) est de 5% pour 2021** pour une projection de 4,6% initialement attendue.

Le montant brut du dividende distribué par part, pour l'année 2021, est de 60 €.

Avec 1 110 parts nouvellement souscrites, la capitalisation de votre SCPI s'élève à 35 262 000 € avec désormais 40 M€ d'actifs sous gestion.

Nos équipes restent toujours mobilisées pour accompagner au mieux le développement de la SCPI AEDIFICIS notamment au travers de nouveaux partenariats.

Les 15 ans d'expérience de MIDI 2i et l'agilité des équipes permet d'appréhender de manière plus pérenne la situation actuelle afin de garder de la constance dans nos ambitions.



APPEL À CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

7 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance :

ces mandats viennent à expiration lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle. **Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 31/03/2022.**

Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer :

1. Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
2. Les emplois ou fonctions occupés, le cas échéant dans la SCPI par les candidats, et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'Assemblée Générale. La fiche de renseignement est disponible sur votre extranet ou sur simple demande à la société de gestion.

NOUS CONTACTER

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



^(*) <https://www.llelabelisr.fr>

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

INFORMATIONS FINANCIÈRES

MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^e trimestre 2021	3 ^e trimestre 2021	4 ^e trimestre 2021
Revenus fonciers	13,80 €	13,80 €	13,80 €	18,60 €
Revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Revenus distribués	13,80 €	13,80 €	13,80 €	18,60 €

MARCHÉ DES PARTS

	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^e trimestre 2021	3 ^e trimestre 2021	4 ^e trimestre 2021
Nombre de parts totales	23 690	27 039	28 335	29 385
Nouvelles parts créées	710	3 349	1 296	1 110
Parts retirées	0	0	0	60
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	28 428 000 €	32 446 800 €	34 002 000 €	35 262 000 €
Nombre d'associés	197	238	284	326

EN BREF

DÉLAI DE JOUISSANCE

1^{er} jour du 5^e mois

Suivant la souscription et son règlement intégral

PRIX DE SOUSCRIPTION

1 200 €

souscription minimum de 5 parts pour tout nouvel associé

Valeur nominale 1 000 €

Prime d'émission 200 €

Dont commission de souscription de 136,80 € TTC (114 € HT)

VALEURS AU 31/12/2020

(par part)

Valeur de réalisation ⁽¹⁾ 1 049,79 €

Valeur de reconstitution ⁽²⁾ 1 233,47 €

Valeur IFI 1 080 €

DONNEES FINANCIERES AU 31/12/2020

TDVM ⁽³⁾ 4,5 %

Effet levier ⁽⁴⁾ 1,18

Au 31/12/2021 aucune cession ni échange n'ont été réalisés sur la période pour le compte de la S.C.P.I.

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

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

⁽³⁾ Taux de distribution sur valeur de marché : le taux de distribution sur valeur de marché est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

⁽⁴⁾ L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé selon la méthode de l'engagement.

INFORMATIONS LOCATIVES



14

Nombre de baux



40 M€

Patrimoine détenu
par la SCPI
(Hors frais)



596K€

Montant des loyers
encaissés



16 768 m²

Superficie Totale



73,2 % Bureau
26,8 % Activité
0 % Commerces

Répartition typologique
en m²



91,8 % Locaux
occupés
0 % Franchise
accordées
8,2 % Locaux
vacants

Taux d'occupation
financier



100%

Taux d'encaissement
des loyers



75 % Valeur de réalisation
25 % Emprunts bancaires
0 % VEFA ou autres
acquisitions payables
à terme
0 % Crédit-baux immobiliers
0 % Autres dettes

Dette et autres
engagements



92,3%

Taux d'occupation
physique

* voir glossaire page 4

LE SAVIEZ-VOUS ?



Label
ISR



Environnement
(E)



Social
(S)



Gouvernance
(G)

QU'EST-CE QUE L'ISR ?

Ce sigle désigne en français l'investissement socialement responsable. Il s'agit d'une démarche visant à appliquer à l'investissement les principes du développement durable.

Ainsi, le choix d'un investissement ne sera pas uniquement dicté par des considérations financières de court terme mais prendra également en compte des critères extra-financiers, comme le respect de l'environnement, le bien-être des salariés dans l'entreprise ou la bonne gouvernance au sein de cette dernière.

Avec l'ISR, vous avez la possibilité de contribuer, via votre investissement, à l'élaboration d'une économie plus vertueuse, plus responsable.

QU'EST-CE QUE L'ESG ?

Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des entreprises.

Le critère **environnemental** prend en compte : les émissions de CO₂ et de gaz à effet de serre, le recyclage des déchets, la consommation d'électricité ou encore la prévention des risques environnementaux.

Le critère **social** tient compte de la qualité du dialogue social au sein des entreprises, l'emploi des personnes handicapées ou encore la formation des salariés.

Le critère de **gouvernance** s'assure de la transparence de la rémunération des dirigeants d'entreprise, de la lutte contre la corruption ou encore de la féminisation des conseils d'administration.

Avertissements

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

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

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION / CESSIION / RETRAIT DE PARTS

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

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

- Les frais de collecte des capitaux à hauteur de 7,00% HT (84,00€ HT), à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 8,4% toutes taxes comprises (TTC) (100,80€ TTC) pour un taux de TVA de 20,00%.
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 2,5% HT (30,00€ HT) à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 3,00% toutes taxes comprises (TTC) (36,00€ TTC) pour un taux de TVA de 20,00%.

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

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

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

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

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

FISCALITE

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

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

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

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

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

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

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

CARACTÉRISTIQUES

SCPI	Bureaux et commerces	Immatriculation	852 697 861 RCS Toulouse
Capital	Variable	N° Visa AMF	19-23 du 11 octobre 2019
Délai d'entrée en jouissance	1 ^{er} jour du 5 ^e mois	Capital statuaire maximum	150 000 000 €
Durée de détention préconisée	10 ans	Dépositaire	CACEIS BANK
Date de création	16 juillet 2019	Évaluateur immobilier	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Durée de la SCPI	99 ans	Commissaire aux comptes	KPMG