

INFORMATIONS CLÉS



1 200 €

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



1 086 €

Valeur de retrait au 31/12/2021



15 €

Montant unitaire distribué sur le trimestre⁽¹⁾

Dividende payé au plus tard le 13/05/2022. Le prochain dividende au titre du 2^e trimestre 2022 interviendra au plus tard le 12 août 2022. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les dividendes ne sont pas garantis dans le temps. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse.



Jean-Luc BARTHET,
Président de MIDI 2i

CHERS ASSOCIÉS,

1^{er} trimestre 2022 : AEDIFICIS confirme son développement

Dans la continuité de l'année 2021, ce premier trimestre n'a pas échappé à son lot d'événements : élections françaises, crise sanitaire persistante, au cœur d'une conjoncture économique et géopolitique pour le moins instable. Pour autant, l'investissement dans l'immobilier d'entreprise a poursuivi avec dynamisme son activité. La consolidation des chiffres de l'année 2021 confirme une nouvelle fois la résilience de ce marché. Deux indicateurs le démontrent : l'augmentation de la capitalisation des SCPI françaises de l'ordre de 10 % atteignant 78,6 milliards d'€ et une progression des collectes globales aux alentours de 1,3 milliard d'€ (SCPI en chiffres 2022 aspim.fr).

Notre SCPI AEDIFICIS a su s'inscrire dans cette dynamique. Mieux, elle a permis à ses associés d'obtenir un TDVM de 5%. Ce taux est supérieur au taux moyen proposé par les SCPI comparables (TDVM moyen de 4.25 % sur les SCPI de Bureaux en 2021, source Aspim) Cela représente une progression d'un peu plus de 11 % de son dividende par rapport à l'année 2020, passant ainsi de 54€ à 60€ brut par part (montant unitaire distribué pour une année).

En 2022, les performances de votre SCPI sont restées stables au 1^{er} trimestre avec un TD (Ex-TDVM)* de 5 % et conservant un TOF* de 91,6 %. Le montant de l'acompte sur dividende distribué par part, au titre du 1^{er} trimestre 2022, est de 15 €.

Avec 1 133 parts nouvellement souscrites, la capitalisation de votre SCPI s'élève à 36 621 600 €. Ces résultats renforcent nos convictions quant au positionnement stratégique proposé pour notre SCPI AEDIFICIS : **L'immobilier de demain, socialement responsable, au cœur des métropoles françaises.**

Une mobilisation de nos équipes autour d'AEDIFICIS

Comme nous l'avions annoncé, nos équipes restent toujours mobilisées pour accompagner au mieux le développement de la SCPI AEDIFICIS notamment au travers de nouveaux partenariats.

Sur ce dernier trimestre, elles ont notamment présenté et animé avec énergie le réseau des Caisses d'Épargne. Le service développement SCPI a poursuivi sa mission d'animation à travers plusieurs territoires : la Bretagne Pays de la Loire, le Midi-Pyrénées, l'Aquitaine, Poitou et Charentes et la région Loire Centre. Aujourd'hui, 10 caisses ont signé une convention de partenariat. Cela confirme une nouvelle fois la validité de notre proposition de valeur et l'attractivité de votre SCPI. Nous tenions à les remercier de leur confiance.

À noter sur ce premier trimestre aussi, la possibilité pour les associés de souscrire à l'achat de part d'AEDIFICIS en nue-propriété. (Voir page 4).

Enfin, les prochains mois vont nous permettre de vous communiquer les premiers indicateurs concernant notre engagement sociétal et responsable sur la gestion de nos actifs. Nous sommes plus que jamais convaincus que l'investissement immobilier est un levier déterminant pour le développement social et économique des territoires, et ce, dans le respect de l'environnement. Nous vous remercions de votre confiance qui nous permet d'œuvrer dans ce sens.

JL Barthet

5%
Dont 0 % de revenus récurrents⁽²⁾
TDVM⁽³⁾ au 31/12/2021

1 086 €
Valeur IFI au
31/12/2021

1,34
Effet levier au
31/12/2021⁽⁴⁾

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

⁽²⁾ Les revenus récurrents sont constitués par le recours au report à nouveau, la distribution de plus-values

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

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

NOUS CONTACTER

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



^(*) Voir glossaire

INFORMATIONS FINANCIÈRES

MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS

	2 ^e trimestre 2021	3 ^e trimestre 2021	4 ^e trimestre 2021	1 ^{er} trimestre 2022
Revenus fonciers	13,80 €	13,80 €	18,60 €	15,00 €
Revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Revenus distribués	13,80 €	13,80 €	18,60 €	15,00 €

MARCHÉ DES PARTS

	2 ^e trimestre 2021	3 ^e trimestre 2021	4 ^e trimestre 2021	1 ^{er} trimestre 2022
Nombre de parts totales	27 039	28 335	29 385	30 518
Nouvelles parts créées	3 349	1 296	1 110	1 133
Parts retirées	0	0	60	0
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	32 446 800 €	34 002 000 €	35 262 000 €	36 621 600 €
Nombre d'associés	238	284	326	370

EN BREF

DÉLAI DE JOUISSANCE

1^{er} jour du 5^e mois

Suivant la souscription et son règlement intégral

VALEURS AU 31/12/2021

(par part)

Valeur de réalisation ⁽¹⁾ 1 067,48 €

Valeur de reconstitution ⁽²⁾ 1 263,37 €

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)

Au 31/03/2022 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 S.C.P.I.

⁽²⁾ La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation additionnée des frais et droits de reconstitution du patrimoine de la S.C.P.I.

INFORMATIONS LOCATIVES



14

Nombre de baux



40 M€

Patrimoine détenu
par la SCPI
(Hors frais)



597K€

Montant des loyers
encaissés



16 768 m²

Superficie Totale



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

Répartition typologique
en m²



91,6 % Locaux
occupés
0 % Franchise
accordées
8,4 % Locaux
vacants

Taux d'occupation
financier



100%

Taux d'encaissement
des loyers



76 % Valeur de réalisation
24 % 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

Source MIDI 2i - Les indicateurs peuvent évoluer dans le temps. Le niveau d'occupation, d'endettement et d'encaissement des loyers peut varier à la hausse comme à la baisse. Ils ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* voir glossaire page 4

LE SAVIEZ-VOUS ?

POURQUOI INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ ?

Au même titre qu'il est possible de démembrer la propriété d'un bien immobilier, les parts de SCPI peuvent l'être également. Qu'est-ce que cela signifie ? Ce mécanisme juridique permet de séparer l'usufruit et la nue-propiété des parts durant une période prédéterminée.

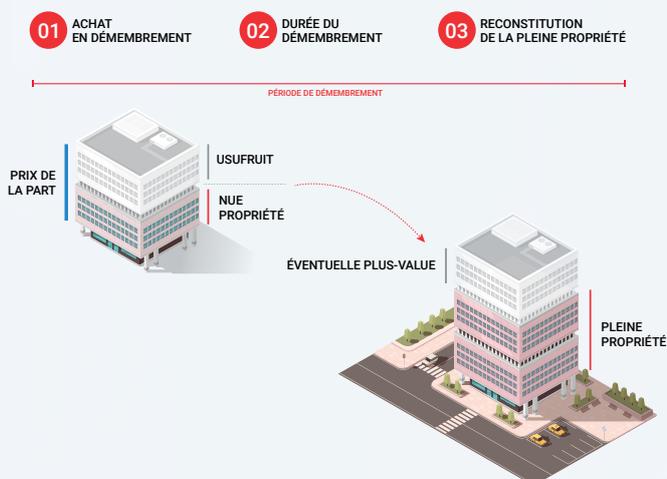
Ainsi, l'usufruitier perçoit régulièrement les revenus versés par le fonds via la société de gestion jusqu'à la reconstitution de la pleine propriété.

Pour le nu-propiétaire, ce procédé présente principalement deux intérêts selon la situation et les objectifs patrimoniaux des futurs investisseurs :

D'une part, la nue-propiété des parts de SCPI permet de placer son épargne tout en bénéficiant d'une situation fiscale avantageuse. En effet, durant toute la durée du démembrement, le nu-propiétaire n'est soumis à aucun Impôt sur le Revenu (IR), prélèvement social, ou Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) lié à la détention des parts. En contrepartie, le nu-propiétaire ne percevra aucun revenu durant toute la durée du démembrement.

D'autre part, au moment de l'acquisition « démembrée », le prix d'acquisition des parts en nue-propiété est généralement réduit d'un montant équivalent à ce que l'usufruitier toucherait en dividendes.

Naturellement, le nu-propiétaire ne pourra revendre ses parts qu'à l'issue du démembrement temporaire. A la reconstitution de la pleine propriété, la valeur de la part sera aussi ré-évaluée à la hausse, comme à la baisse, en fonction de la valorisation du capital.



Étape 01 : Acquisition en démembrement permettant l'achat avec une décote pouvant être comprise entre 8 et 37 %.

Étape 02 : Durant le démembrement, aucune imposition liée aux parts achetées en nue-propiété.

Étape 03 : A la reconstitution de la pleine propriété, récupération de l'usufruit et possibilité de revalorisation des parts.

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.

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

TDVM : Le taux de distribution sur valeur de marche (TDVM) devient le taux de distribution caractérisé par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Il doit être fait obligatoirement mention de la part en pourcentage des revenus non récurrents (recours au report à nouveau, distribution de plus-values) dans le total de la distribution intervenue au cours de l'année n.

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

La méthode de calcul du TOF évolue. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Il est fait mention de la quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le TOF. A l'initiative de la société de gestion, il peut être fait distinctement mention de la quote-part de loyers non recouverts par rapport au total des loyers facturés au titre d'un exercice comptable.

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

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION / CESSIION / RETRAIT DE PARTS

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

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

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

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

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

jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en Décembre 2019 perd la jouissance de ses parts au 1^{er} 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 statutaire maximum	150 000 000 €
Durée de détention préconisée	10 ans	Dépositaire	CACEIS BANK
Date de création	16 juillet 2019	Évaluateur immobilier	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Durée de la SCPI	99 ans	Commissaire aux comptes	KPMG