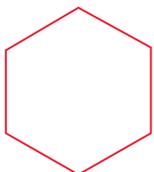




a**edificis**

RAPPORT ANNUEL 2021



MIDI2i
Créateur de vos réussites immobilières







SOMMAIRE

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	04
ÉDITO	06
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021	08
CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE	09
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	11
RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	23
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021	25
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	33
RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	47
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	48
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	50
ORDRE DU JOUR	51
TEXTE DES RÉOLUTIONS	52
GLOSSAIRE	55



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

AU 31 DÉCEMBRE 2021

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	Jean-Luc BARTHET
Directeur général - Pôle immobilier	Déborah HUILLIER
Directeur général - Pôle financier	Marie NEDOREZOFF
Président du Conseil de surveillance	Christophe LE PAPE
Membre du Conseil de surveillance	Sébastien BERTHELIER
	Aline DOUARCHE
	Jean-Michel PAGET
	François RIEU

SCPI	AEDIFICIS
Président du Conseil de surveillance	Jacques BOULOUS
Membres du Conseil de surveillance	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 VALUATION France
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





Jean-Luc BARTHET
Président de MIDI 2i

Chers associés,

Née à la veille de la pandémie de Covid-19, notre SCPI AEDIFICIS poursuit son développement dans un contexte mouvant, où les règles de l'activité économique mondiale se redéfinissent au rythme des restrictions, des pénuries et des limitations de déplacement induites par les conditions sanitaires... Pourtant, en France, indicateurs et projections sont formels, la reprise est bel et bien là et se traduit par un taux de croissance de 7 %* et un taux de chômage en baisse de 7 %*. Une bonne surprise relevée au-delà de nos frontières, jusque sous la plume du prix Nobel d'économie, Paul Krugman, qui, dans les colonnes du *New York Times*, en janvier dernier, faisait de notre pays « la grande vedette parmi tous les pays développés ». En pleine mutation en raison du déploiement du télétravail et de ce que l'on commence à appeler l'exode urbain pour décrire les mouvements de population vers des métropoles régionales à la qualité de vie attractive, le secteur de l'immobilier d'entreprise ne déroge pas à cette tendance haussière.

La jeunesse de notre SCPI AEDIFICIS est en résonance avec ce contexte social économique. À l'aune de ces tendances, et forts de notre adaptabilité, nous avons réorienté notre positionnement stratégique. Afin de répondre au plus près des nouveaux besoins et attentes des locataires, nous déployons dorénavant notre activité vers les formes émergentes de l'immobilier de demain, au cœur des métropoles françaises, dont l'attractivité ne cesse de croître. Grâce à nos quinze années d'expérience conjuguées aux trois ans d'existence de notre SCPI et à l'agilité qui en découle, nous sommes en mesure d'accompagner le mouvement de la population active vers les capitales régionales et envisageons des acquisitions adaptées aux évolutions en cours, comme le flex office, présentant des espaces et des aménagements pensés dans cette optique. Le portefeuille 4M, à Mérignac, constitué de deux immeubles acquis en 2021 et un en 2020, répondant à ces nouvelles contraintes économiques et aux besoins des locataires, illustre concrètement l'infléchissement de notre politique.

Dans le même temps, nous nous inscrivons résolument dans une démarche socialement responsable. En effet, le travail de nos équipes dans ce domaine a été récompensé, le 22 décembre dernier, par l'obtention du label Investissement socialement responsable (ISR) qui place ainsi notre SCPI AEDIFICIS dans les quinze premières SCPI distinguées de la sorte en France. Délivrée par l'AFNOR, cette labellisation distingue les fonds d'investissement qui choisissent de placer la performance extra-financière au cœur de leur processus de gestion. Elle vient souligner notre engagement à participer au développement des territoires tout en optimisant l'impact sociétal et environnemental du patrimoine et témoigne de notre mobilisation pour rendre chaque jour votre épargne plus utile, responsable et durable.

* source Le Monde

2021 aura aussi marqué une accélération dans le développement de notre SCPI sur de futurs investissements immobiliers grâce au travail effectué pour accroître sa commercialisation. La signature de plusieurs partenariats, notamment au sein du réseau des Caisses d'Épargne, permet d'ores et déjà d'étendre notre collecte tandis que les négociations se poursuivent avec d'autres canaux de distribution. En dépit de ce contexte compliqué et des mutations qu'il dessine, nous dressons un bilan satisfaisant de cette nouvelle année de commercialisation. Là où nous nous attendions à un taux de distribution sur valeur de marché à 4,6 %, nous atteignons 5 %, qui était l'objectif que nous nous étions fixé. Enfin, afin d'étoffer nos équipes et d'accompagner notre croissance, Jean-Baptiste Camus et Anne-Laure Bertrand sont venus rejoindre notre service SCPI.

En 2021, nous avons ainsi consolidé les fondations de votre SCPI de manière à envisager avec optimisme l'avenir en anticipant les tendances de demain dans des territoires que nous connaissons depuis de nombreuses années.

Votre SCPI représente ainsi la marque et le savoir-faire de MIDI 2i comme la Société de Gestion de référence en immobilier dans les métropoles régionales.

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



CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2021



SCPI AEDIFICIS

Date de création 16/07/2019

Le visa (ie. autorisation de commercialiser) de la SCPI a été donnée par l'AMF le 21/10/2019

Les associés

Nombre d'associés	326
Nombre de parts souscrites	29 385
Nombre de parts en jouissance	274 447
Nombre de parts moyen en jouissance	22 871



Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles	6
Surface du patrimoine	16 768 m ²
Nombre de locataires	14
Taux d'occupation financier annuel *	90,72 %



Les valeurs de la SCPI

Valeur vénale / expertise	41 240 000	(soit par part : = 1403,44 €)
Valeur comptable	30 425 996	(soit par part : = 1035,43 €)
Valeur de réalisation	31 367 774	(soit par part : = 1067,48 €)
Valeur de reconstitution	37 123 996	(soit par part : = 1263,37 €)



Les résultats financiers (en €)

Résultat par part émise	50,64
Dividende brut par part émise	47,37
Dont distribution de plus-value immobilière	-
Report à nouveau par part émise	3,27



Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique	Région Île-de-France : 11 760 000 €
	Région Occitanie : 9 080 000 €
	Région Nouvelle-Aquitaine : 20 400 000 €
Répartition sectorielle	Bureaux : 38 240 000 €
	Activité : 3 000 000 €

* Ce taux n'est pas garanti. Il est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse dans le temps.

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

■ UNE REPRISE FORTE MAIS CONTRASTÉE

Après un recul historique en 2020, le rebond du PIB est d'autant plus spectaculaire en 2021, avec un taux de croissance estimé à 6,7 %. Cette hausse est essentiellement portée par la consommation des ménages et l'investissement des entreprises. La reprise de l'activité et la baisse du recours à l'activité partielle redynamisent le marché de l'emploi permettant au taux de chômage de se stabiliser à 8,1 % (contre 7,6 % prévu). Pour 2022, l'INSEE table sur une tendance baissière du taux de chômage pouvant atteindre 7,6 % à la fin du 1^{er} semestre.

Des facteurs d'incertitudes persistent et pèsent sur la reprise de l'activité. Ainsi, les restrictions sanitaires liées notamment au variant Omicron, la hausse de l'inflation et les difficultés d'approvisionnement pénalisent de manière hétérogène les différents secteurs d'activité.

II. LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

■ ACCÉLÉRATION DES TENDANCES

L'un des principaux effets de la crise sanitaire aura été de faire évoluer les stratégies d'implantation des utilisateurs et d'allocation des investisseurs. Les réflexions sur l'usage et l'évolutivité des actifs immobiliers illustrent la montée en puissance des critères d'investissement durable. À l'heure où les entreprises, dans le secteur des services notamment, indiquent faire face à des difficultés croissantes de recrutement, les bureaux, leur localisation et la qualité des espaces, ont un rôle important à jouer dans l'attraction et la rétention des collaborateurs et l'organisation du travail.

Dans ce contexte, 2021 a vu performer le marché de l'investissement régional.

Bénéficiant du succès de la logistique, de la solidité du marché des bureaux des grandes métropoles et d'un tissu économique moins pénalisé par la crise sanitaire, les régions

ont concentré 39 % des volumes investis en France en 2021 en augmentation de 27 % par rapport à l'année précédente. Le marché régional, habituellement porté par une croissance endogène tirée en particulier par les PME locales et le secteur public et para-public, bénéficie également d'une croissance exogène mue par l'évolution des politiques immobilières d'entreprises toujours plus à l'écoute des besoins de leurs collaborateurs. La localisation, l'intégration des mobilités douces, la centralité sont, entre autres critères RSE, plus que jamais au cœur de la stratégie d'implantation et d'investissement des opérateurs immobiliers.

* Sources : Etudes établies par CBRE, Cushman & Wakefield, Knight Franck et BNP Paribas et INSEE



PARTE
PARTENAIRE CON

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

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

L'exercice 2021 a vu la capitalisation de la SCPI AEDIFICIS augmenter de 27 576 000 euros à 35 262 000 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 7 686 000 euros.

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

Ces trois actifs sont situés sur la commune de Mérignac, en périphérie de Bordeaux. Ils sont chacun intégralement loués à des locataires uniques, l'UGAP, Partédis et Natixis dans le cadre de baux "longs" (supérieur à 8 ans).

Le portefeuille présente, pour l'exercice 2021, un taux d'occupation financier de 90,72 %. La vacance financière provient essentiellement de l'actif de Gennevilliers en raison d'un espace vacant de 293 m² et des surfaces libérées début 2021 sur l'actif Riquet 97 (992 m²).

Les produits immobiliers de l'exercice se sont élevés à 2 785 848 euros contre 1 210 924 euros en 2020, permettant le versement de quatre acomptes pour l'année 2021, pour un montant total de 1 391 928 euros contre 265 384 euros l'an passé. La distribution, proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de 2021, s'élève à 60 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice, portant le TDVM à 5,00 %.

La Société de Gestion poursuit sa recherche d'actifs afin de répondre au mieux à la collecte en cours.

La Société de Gestion

SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. LE PATRIMOINE	12
II. MARCHÉ DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI	15
III. COMPTES SIMPLIFIÉS	17
IV. LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES APPLIQUÉE À LA SCPI	19
V. COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES	20

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I. LE PATRIMOINE

I.1 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Trois actifs ont été acquis au cours de l'exercice 2021.

■ 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	-
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MERIGNAC	Bureaux	3 875	9 288 300,00	07/04/2021	-
17 avenue Henri Becquerel 33700 MERIGNAC	Bureaux	1 540	4 469 900,00	06/07/2021	-
12 avenue Neil Armstrong 33700 MERIGNAC	Bureaux	1 240	3 985 338,98	16/03/2021	-
TOTAL ACQUISITIONS		16 768	42 548 753,09		

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

■ IMMEUBLE RIQUET

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

Caractéristiques de l'actif

- Principalement bureaux
- Situé à Gennevilliers
- Accès à différents réseaux de transport publics et à 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 MÉRIGNAC CHATELIER «SOCOTEC»

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 aux 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.



■ IMMEUBLE MÉRIGNAC ARMSTRONG « UGAP »

Caractéristiques de l'actif

- Principalement bureaux
- Situé à Mérignac, commune limitrophe de Bordeaux
- Accès à différents réseaux de transports en commun et aux accès routiers

État locatif

- Immeuble occupé en totalité par l'UGAP (Union des Groupements d'Achat Public), établissement public industriel et commercial, pour un bail "ferme" de 6 ans.



■ IMMEUBLE MÉRIGNAC LESSEPS « PARTEDIS »

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 aux accès routiers

État locatif

- Immeuble occupé en totalité par le siège national de PARTEDIS, distributeur spécialiste du chauffage et sanitaire, dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans.



■ IMMEUBLE MÉRIGNAC BECQUEREL « NATIXIS »

Caractéristiques de l'actif

- Principalement bureaux
- Situé à Mérignac, commune limitrophe de Bordeaux
- Accès à différents réseaux de transports en commun et aux accès routiers

État locatif

- Immeuble occupé en totalité par Natixis, établissement financier de dimension internationale et filiale du groupe BPCE, pour un bail "ferme" de 6 ans.



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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I.2 GESTION LOCATIVE DES IMMEUBLES

■ ORGANISATION DE L'A.M. ET DU P.M.

La fonction d'Asset Management au sein de MIDI 2i a pour missions de :

- définir et de piloter de la stratégie patrimoniale des bâtiments (soit la stratégie locative et en matière de travaux),
- superviser la commercialisation des actifs et la relation avec les brokers,
- négocier et rédiger les baux et les avenants,
- effectuer le suivi de rentabilité et du business plan de chaque actif,
- réaliser un reporting immobilier et financier auprès des investisseurs et organiser des points d'information périodiques,
- définir et mettre en œuvre le programme d'arbitrage et de cession d'actifs.

Les missions de gestion locative (encaissement des loyers, arrêtés annuels des comptes de l'exercice, émission des appels de loyers ou de charges, souscription des assurances nécessaires, gestion des réclamations et des relances...) et les missions de gestion technique (contrôle du respect des normes et réglementations en vigueur, supervision de l'exécution de travaux, mise en place de contrats d'entretien, suivi de l'état technique des bâtiments, préparation et gestion des contrats de maintenance et d'exploitation, etc.) relèvent de la fonction de Property Management que MIDI 2i a choisi d'externaliser, tout en conservant la responsabilité.

Aussi, elle a défini en son sein un processus visant à sélectionner, avec soin, les gestionnaires locatifs et techniques et à évaluer annuellement la qualité de leurs prestations.

Au titre de l'exercice 2021, MIDI 2i a fait appel aux prestataires suivants.

Immeubles	Gestionnaire technique	Honoraires HT	Gestionnaire locatif	Honoraires HT
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	PERIAL	12 213,48 €	Batigestion	1,25 % des loyers facturés ou estimés soit 6 226 €
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	GA SERVICES	11 200,00 €	Batigestion	1,25 % des loyers facturés soit 9 431 €
6 impasse Henry-le-Châtelier 33700 MERIGNAC	ARES	8 321,74 €	ARES	916,89 €
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MERIGNAC	ARES	2 188,86 €	ARES	243,20 €
17 avenue Henri Becquerel 33700 MERIGNAC	ARES	2 883,83 €	ARES	300,00 €
12 avenue Neil Armstrong 33700 MERIGNAC	ARES	4 345,00 €	ARES	480,00 €

* BATIGESTION est une entité du Groupe BPCE. La politique de gestion des conflits d'intérêts de MIDI 2i est accessible depuis son site Internet (www.midi2i.com).

■ LOYERS FACTURÉS ET ENCAISSÉS

Le montant des loyers facturés est de 2 095 983 euros HT en 2021. Au 31 décembre 2021, la SCPI AEDIFICIS a 46 k€ d'impayés TTC soit un taux de recouvrement de 98 %.

■ VACANCE ET TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

La SCPI AEDIFICIS compte 14 locataires au 31 décembre 2021. Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice est de 90.72 %. Il se calcule par la division des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrice des loyers facturés d'une part et, d'autre part, le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Deux lots sont vacants pour une surface totale de 1 285 m².

■ RELOCATION, RÉSORPTION DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENT

Aucun mouvement locatif n'est intervenu pendant 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.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I.4 RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2021

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 %.

Au cours de l'exercice, la SCPI AEDIFICIS a été amenée à souscrire des emprunts bancaires afin de procéder à l'acquisition de trois actifs depuis sa création.

Ratio statutaire	40 %
Valeur d'acquisition des actifs HD HF	40 354 090
Dette au 31/12/2021	10 598 000
Ratio d'endettement	26,3 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,34

Au 31 décembre 2021, le niveau de levier de la SCPI ressort à 1,34. 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 26,3 %.

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

II.1 MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire	29 385
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 AU 31/12/2021

29 385 000 €



MONTANT
DU CAPITAL NOMINAL

29 385



NOMBRE
DE PARTS

326



NOMBRE
D'ASSOCIÉS

7 686 000 €



MONTANT DES
CAPITAUX PROPRES

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

726 082 €



RÉMUNÉRATION HT DE
LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

1 200 €



PRIX D'ENTRÉE
AU 31 DÉCEMBRE ⁽²⁾

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

Au cours de l'exercice social 2021, il n'y a eu qu'un seul retrait de 60 parts sociales dans le cadre d'une succession.

■ 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 2021, le prix de souscription se situe à 2,71 % en dessous de la valeur de reconstitution.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PERFORMANCE

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

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

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

■ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ⁽¹⁾ // 31/12/2021

Distribution (en €)	60
Dont revenus non récurrents ⁽²⁾	0
Prix (en €)	1 200
Taux de distribution (en %)	5,00

⁽¹⁾ Correspond au dividende brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) pour une part en pleine jouissance sur l'exercice divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

⁽²⁾ Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et de Plus-Value Immobilière (PVI)

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 de l'ensemble du parc immobilier pour l'exercice 2021.

Immeubles	Prix Acquisition HD (en €)	Valeur vénale / Expertise / 31/12/21	Variation
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	8 320 000	9 080 000	9,13 %
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	11 688 000	11 760 000	0,62 %
6 impasse Henry-le-Châtelier 33700 MERIGNAC	2 970 500	3 000 000	0,99 %
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MERIGNAC	9 098 000	9 100 000	0,02 %
17 avenue Henri Becquerel 33700 MERIGNAC	4 383 500	4 400 000	0,38 %
12 avenue Neil Armstrong 33700 MERIGNAC	3 894 090	3 900 000	0,15 %
Total Valeur vénale	40 354 090	41 240 000	2,20 %

La valeur vénale des actifs expertisés ressort à 41 240 000 euros, supérieure de 2,2 % au prix d'acquisition hors droit de ces immeubles.

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 2021.

■ LES DIFFÉRENTES VALEURS DE LA SCPI

VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION (en €) // 31/12/2021	Global	Par part émise
Valeur vénale / expertise	41 240 000,00	1 403,44
Valeur comptable	30 425 995,52	1 035,43
Valeur de réalisation	31 367 773,63	1 067,48
Valeur de reconstitution	37 123 996,38	1 263,37

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ VALEUR VÉNALE

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

■ VALEUR COMPTABLE

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

■ VALEUR DE RÉALISATION

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

■ VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription). Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, 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 €)	31/12/2021	31/12/2020
Produits		
Produits de l'activité immobilière	2 785 848,23	1 210 924,39
Autres produits	1 149 352,15	4 158 824,27
Produits financiers	1 234,61	2 781,89
SOUS-TOTAL PRODUITS	3 936 434,99	5 372 530,55
Charges et provisions		
Charges immobilières	1 222 465,55	2 347 922,24
Frais généraux	1 073 681,98	2 436 769,77
Travaux de remise en état	-	-
Provision nette	-	-
Provision pour charges non récupérables	-	-
Autres charges financières	20 248,48	29 092,78
Charges financières nettes sur emprunts	132 085,49	25 283,00
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	2 448 481,50	4 839 067,79
Résultat exceptionnel	-	-
RÉSULTAT COMPTABLE	1 487 953,49	533 462,76
Résultat comptable par part	50,64	23,21
Dividendes bruts par part	47,37	11,55
RAN comptable après affectation du résultat par part	3,27	11,66

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PRÉCISIONS SUR CERTAINS COMPTES DE CHARGES

FRAIS GÉNÉRAUX (en €)	31/12/2021	31/12/2020
Rémunération de gestion	222 664,37	65 094,06
Honoraires des commissaires aux comptes	10 198,00	8 317,00
Frais divers de gestion	840 819,61	2 363 358,71
TOTAL	1 073 681,98	2 436 769,77

Les frais divers de gestion incluent notamment, la commission de souscription, les dotations aux amortissements des frais d'émission d'emprunt et le coût du dépositaire.

■ LA DISTRIBUTION

Distribution 2021

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI AEDIFICIS a distribué un total d'acomptes sur dividendes brut de 60 euros par part en pleine jouissance, correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché à 5 %.

DISTRIBUTIONS ANNUELLES PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE (en €)	31/12/2021	31/12/2020
1 ^{er} trimestre	13,80	13,50
2 ^e trimestre	13,80	13,50
3 ^e trimestre	13,80	13,50
4 ^e trimestre	18,60	13,50
TOTAL	60,00	54,00
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)	5,00 %	4,50 %

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 distribués) et le prix de part acquéreur moyen de l'année. L'acompte du quatrième trimestre a été versé aux associés en janvier 2022.

Distribution 2022

En 2022, compte tenu de l'évolution du résultat par part anticipé, la Société de Gestion a pour objectif de distribuer sur les 3 premiers trimestres un montant de 15 euros par part (base 60 € en rythme annuel). Le dernier acompte de 2022 sera déterminé en fonction du résultat de fin d'année et des perspectives 2023.

■ PROFIL DE RISQUE

- Le **risque de perte en capital**, lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi.
- Le **risque immobilier**, susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs.
- Le **risque économique**, susceptible d'engendrer une diminution ou une perte de loyers mais aussi un taux de vacance sur un ou plusieurs actifs.
- Le **risque lié à la gestion discrétionnaire**, résultant de la sélection par les gérants d'investissements qui peuvent se révéler moins performants.
- Le **risque fiscal** : le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité française.
- Le **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 %.
- Le **risque de durabilité** résultant d'un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance.

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 délégués.

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 (Responsable conformité et contrôle interne) 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

La conformité et le contrôle des risques sont au cœur des processus de MIDI 2i.

MIDI 2i attache donc une attention particulière à diffuser une culture de conformité et de risques auprès de ses collaborateurs afin qu'ils se conforment à l'ensemble de leurs obligations professionnelles dans l'exercice de leurs activités.

Cela se traduit notamment par :

- la mise en place d'un parcours d'intégration pour les nouveaux collaborateurs comprenant une formation interne visant à les sensibiliser sur le statut de SGP et le dispositif de maîtrise des risques,
- l'établissement d'un plan de formation annuel adapté à chaque collaborateur,
- une inscription à la certification AMF afin d'acquérir les connaissances minimales en matière d'environnement financier, réglementaire et déontologique; à la date du présent rapport, 100 % des collaborateurs de MIDI 2i ont obtenu la certification AMF.

■ GESTION DES RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

Dans l'exercice de ses activités, MIDI 2i veille à respecter les principes de primauté des intérêts des investisseurs et d'égalité de traitement entre eux. À ce titre, elle a établi des politiques et des procédures internes visant à prévenir, détecter et gérer les situations conflictuelles. Notamment, elle s'assure de sélectionner ses prestataires comme les gestionnaires techniques et locatifs sur la base de critères prédéterminés et objectifs afin d'éviter les risques de conflits d'intérêts.

Pour plus d'informations, la politique de gestion des conflits d'intérêts de MIDI 2i est accessible sur le site internet de la société (<https://www.midi2i.fr/-Informations-Reglementaires->).

■ LES CHANTIERS POUR L'ANNÉE 2022

L'année 2022 sera consacrée à la mise en place de la nouvelle stratégie d'investissement de la SCPI en cas d'adoption de cette nouvelle stratégie par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

En parallèle, les équipes du pôle S.C.P.I restent mobilisées pour développer les canaux de distribution de la SCPI.

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 2 009 387 euros pour 34 bénéficiaires dont 5 alternants sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 72 % et de rémunérations variables à hauteur de 28 %.

Le montant des rémunérations brutes des collaborateurs identifiés comme preneurs de risques (Président, Directeurs Généraux, Directeur Fund Management, Directeur des Investissements, Directeur Levée des Fonds et le Secrétaire Général) au sens des directives AIFM (7 personnes au 31 décembre 2021) s'élève à 841 801 euros. Leur rémunération variable s'élève à 344 575 euros.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

V. COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES

V.1 TABLEAUX ANNEXES

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS (en €)	31/12/2021	31/12/2020
Nombre de parts cédées ou retirées	60,00	-
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,20 %	-
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)	6 840,00	-

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR 5 ANS (en € par part)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Report à nouveau avant affectation du résultat	8,45	-0,87	-
Dividende brut versé au titre de l'année	-47,37	-11,55	-
Résultat de l'exercice	50,64	23,21	-22,22
Report à nouveau après affectation du résultat	11,71	10,80	-22,22
Plus ou moins-value comptable sur cessions d'immeuble	-	-	-

Données exprimées en parts émises

EMPLOI DES FONDS (en €)	Réel 2021	Réel 2020	Variation
Fonds collectés	40 679 775	27 792 306	12 887 469
Capital	29 385 000	22 980 000	6 405 000
Primes nettes de souscription/fusion	696 775	512 306	184 469
Financements/emprunts	10 598 000	4 300 000	6 298 000
Emploi des fonds	-40 105 895	-23 885 034	-16 220 860
Plus ou moins-value comptable	-	-	-
Réserves	-	-	-
Report à nouveau	248 195	-19 884	268 080
Investissements	-40 354 090	-23 865 150	-16 488 940
TOTAL I	573 880,23	3 907 271,45	-3 333 391,22
Engagements	-	-	-
Sommes restant à payer sur VEFA	-	-	-
TOTAL II	0,00	0,00	0,00
MONTANT RESTANT À INVESTIR	573 880,23	3 907 271,45	-3 333 391,22

■ INFORMATION SUR LES DÉLAIS 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 2021 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	-	10,00	2,00	-	-	12,00
Montant total des factures concernées (en € HT) ⁽¹⁾	-	32 574,67	2 281,31	-	-	34 855,98
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice	0,00 %	1,90 %	0,13 %	0,00 %	0,00 %	2,04 %

⁽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	-	26,00	2,00	-	10,00	38,00
Montant total des factures concernées (en € HT) ⁽¹⁾	-	345 481,30	71 721,53	-	81 695,14	498 897,96
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice	0,00 %	12,48 %	2,59 %	0,00 %	2,95 %	18,02 %

⁽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

	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019	
	Euros pour une part	% total des revenus	Euros pour une part	% total des revenus	Euros pour une part	% total des revenus
Revenus						
Recettes locatives brutes	121,81	70,77 %	246,35	22,54 %	-	0,00 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire	-	0,00%	-	0,00 %	-	0,00 %
Produits financiers	0,05	0,03 %	0,57	0,05 %	-	0,00 %
Produits divers	50,25	29,20 %	846,06	77,41 %	21,32	100,00 %
TOTAL DES REVENUS	172,12	100,00%	1 092,98	100,00 %	21,32	100,00 %
Charges externes						
Commission de gestion et sur les souscriptions	-41,48	-24,10 %	- 462,54	- 42,32 %	-	0,00 %
Autres frais de gestion	-57,86	-33,61 %	- 500,60	- 45,80 %	- 47,48	- 222,70 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Charges locatives non récupérables	-0,43	-0,25 %	-1,79	-0,16 %	-	0,00 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	-99,77	-57,97 %	- 964,93	- 88,28 %	- 47,48	- 222,70 %

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ ÉVOLUTION DU RÉSULTAT FINANCIER PAR NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE SUR 5 ANS - 31/12/2021(SUITE)

	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019	
	Euros pour une part	% total des revenus	Euros pour une part	% total des revenus	Euros pour une part	% total des revenus
Charges internes						
Provision nette ⁽¹⁾	- 0,62	- 0,36 %	- 8,46	- 0,77 %	-	0,00 %
- pour travaux	- 0,62	- 0,36 %	- 8,46	- 0,77 %	-	0,00 %
- autres	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	- 0,62	- 0,36 %	- 8,46	- 0,77 %	-	0,00 %
Charges financières	- 6,66	- 3,87 %	- 11,06	- 1,01 %	-	0,00 %
TOTAL DES CHARGES	- 107,06	- 62,20 %	- 984,45	- 90,07 %	- 47,48	- 222,70 %
RÉSULTAT COURANT	65,06	37,80 %	108,53	9,93 %	- 26,16	- 122,70 %
Produits exceptionnels	-		-		-	
Charges exceptionnelles	-		-		-	
RÉSULTAT COURANT	65,06	37,80 %	108,53	9,93 %	- 26,16	- 122,70 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	4,06	2,36 %	54,53	4,99 %	- 26,16	- 122,70 %
Charges locatives non récupérables	61,00	35,44 %	54,00	4,94 %	-	0,00 %
Dont plus-value immobilière réalisée	-		-		-	

⁽¹⁾ Dotations de l'exercice diminuées des reprises

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

Par Assemblée Générale Extraordinaire en date du 31/01/2022, les associés ont approuvé la modification de la politique d'investissement de la S.C.P.I à savoir :

- (i) l'élargissement de la typologie des actifs éligibles aux secteurs bureaux, commerces, locaux d'activité et logistique,
- (ii) la modification du secteur géographique des actifs éligibles aux métropoles françaises et leurs aires urbaines, et
- (iii) l'intégration dans la stratégie de sélection et de gestion des actifs d'une approche d'investissement socialement responsable (ISR).

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.



COMPTES ANNUELS AU 31/12/2021

SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. ÉTAT DU PATRIMOINE	26
II. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	28
III. ENGAGEMENTS (HORS BILAN ET RÉCIPROQUES)	29
IV. COMPTE DE RÉSULTAT	30

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2021

I. ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31/12/2021		31/12/2020	
	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)	40 354 090	41 240 000	22 978 500	23 320 500
Immobilisations en cours	-	-	886 650	886 650
SOUS-TOTAL 1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES	40 354 090	41 240 000	23 865 150	24 207 150

2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provision pour gros entretien	-55 868	-	-41 603	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-55 868	-	-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	40 298 222	41 240 000	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 31/12/2021

(en €)	31/12/2021		31/12/2020	
	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	1 133 506	1 133 506	648 275	648 275
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	172 138	172 138	455 607	455 607
- Fournisseurs débiteurs	-	-	3 588	3 588
- État et autres collectivités	171 541	171 541	451 286	451 286
- Associés opération sur capital	-	-	-	-
- Autres débiteurs	598	598	733	733
SOUS-TOTAL 2 - CRÉANCES	1 305 644	1 305 644	1 103 882	1 103 882
3 - VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placements	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 331 734	1 331 734	4 455 627	4 455 627
SOUS-TOTAL 3 - VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	1 331 734	1 331 734	4 455 627	4 455 627
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	2 637 379	2 637 379	5 559 509	5 559 509
I.4 - PASSIFS D'EXPLOITATION				
1 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
	-	-	-	-
2 - DETTES				
Dettes financières	-11 048 774	-11 048 774	-4 598 790	-4 598 790
Dettes d'exploitation	-158 336	-158 336	-271 832	-271 832
Dettes diverses	-1 095 514	-1 095 514	-429 405	-429 405
- Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
- Locataires créditeurs	-489 035	-489 035	-152 325	-152 325
- Associés opération sur capital	-501 704	-501 704	-161 627	-161 627
- Dettes fiscales	-104 736	-104 736	-85 453	-85 453
- Autres créditeurs	-39	-39	-30 000	-30 000
SOUS-TOTAL 2 - DETTES	-12 302 624	-12 302 624	-5 300 027	-5 300 027
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	-12 302 624	-12 302 624	-5 300 027	-5 300 027

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2021

(en €)	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I.5 - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	329 579	329 579	-	-
Autres comptes de régularisation	100 630	100 630	75 455	75 455
Produits constatés d'avance	-637 190	-637 190	-417 984	-417 984
TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	-206 981	-206 981	-342 529	-342 529
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	30 425 996	31 367 774	23 740 501	24 124 104
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 01/01/2021	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
1 - CAPITAL				
- Capital souscrit	22 980 000		6 405 000	29 385 000
- Capital en cours de souscription	-		-	-
SOUS-TOTAL 1 - CAPITAL	22 980 000	-	6 405 000	29 385 000
2 - PRIME D'ÉMISSION				
- Prime d'émission ou de fusion	4 596 000		1 281 000	5 877 000
- Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
- Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 083 694		-1 096 531	-5 180 225
SOUS-TOTAL 2 - PRIME D'ÉMISSION	512 306	-	184 469	696 775
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	268 080	-	248 195
SOUS-TOTAL 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES	-19 884	268 080	-	248 195

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2021

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
- Résultat de l'exercice	533 463	-533 463	1 487 953	1 487 953
- Acomptes sur distribution	-265 383	265 383	-1 391 928	-1 391 928
SOUS-TOTAL 4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE	268 080	-268 080	96 025	96 025
TOTAL GÉNÉRAL	23 740 501	0	6 685 494	30 425 996

III.a ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties	10 598 000	4 300 000
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Avals, cautions		

Garanties consenties à la Banque Palatine et la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées dans le cadre de l'acquisition de trois immeubles :

- 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.

Engagement reçu : 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 €)	31/12/2021	31/12/2020
Nominal (en €)		
Date		
Échéance		
Taux		

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2021

IV. COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
1 - PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	2 095 983	826 272
Charges facturées	671 886	384 653
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	17 979	-
Reprise de provisions	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	2 785 848	1 210 924
2 - CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	718 530	384 653
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	14 265	41 603
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières hors rémunérations d'intermédiaires et impôts et taxes	58 173	1 921 667
- Charges sur locaux vacants	48 228	3 926
- Charges non récupérables	9 944	8 808
- Assurances non récupérables	-	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	237 822	441 780
Impôts et taxes	193 676	1 467 153
Dépréciation des titres des participations contrôlées	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	1 222 466	2 347 922
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	1 563 383	-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	1 149 351	4 158 822
Autres produits	1	2
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	1 149 352	4 158 824

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2021

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
2 - CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de la Société de Gestion	222 664	65 094
Charges d'exploitation de la société	97 290	147 301
- Honoraires	10 198	8 317
- Frais d'assemblées et de conseils	10 198	24 143
• <i>Rapports annuels</i>	-	11 950
• <i>Informations associés</i>	8 014	6 495
• <i>Frais d'assemblée</i>	2 184	5 698
• <i>Affranchissement</i>	-	-
• <i>Conseil de surveillance - Remboursement de frais</i>	-	-
- Cotisations et contributions	19 146	15 258
• <i>Cotisation AMF et autres</i>	-	-
• <i>Coût dépositaire</i>	14 167	15 000
• <i>Droits d'enregistrement</i>	-	-
• <i>Cotisation sur la valeur ajoutée</i>	4 979	258
• <i>Impôts étrangers</i>	-	-
• <i>TVA non récupérable</i>	-	-
- Frais bancaires	57 748	99 583
Diverses charges d'exploitation	726 083	2 208 502
- Jetons de présence	-	-
- Perte sur créances irrécouvrables	-	-
- Commission sur les souscriptions	726 082	2 208 500
- Autres charges de gestion courante	1	2
Dotations aux amortissements d'exploitation	27 644	15 873
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	-	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	1 073 682	2 436 770
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	75 670	1 722 055

1 - PRODUITS FINANCIERS

Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	1 235	2 782
Reprise de provision sur charges financières	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	1 235	2 782

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2021

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
2 - CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	132 085	25 283
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	20 248	29 093
Dépréciation des charges financières	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	152 334	54 376
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-151 099	-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)	1 487 953	533 463

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	34
II. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	36
III. SITUATION DES INVESTISSEMENTS	37
IV. PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN	37
V. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF	38
VI. TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	38
VII. TITRES DE PARTICIPATION	39
VIII. TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS	39
IX. DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	40
X. DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	40
XI. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF	41
XII. EMPRUNTS	41
XIII. DÉTAIL DES EMPRUNTS	41
XIV. VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	41
XV. VARIATION DU POSTE DE COMPTE DE RÉGULATION	42
XVI. DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES	42
XVII. DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES	42
XVIII. DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT	43
XIX. PARTIES LIÉES	46

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

■ FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Tout comme l'année 2020, l'année 2021 a été marquée par la pandémie de Covid-19, qui a eu un fort impact sur l'économie européenne. 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 et notamment le respect des covenants bancaires.

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

■ ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

La pandémie de Covid-19 continue d'avoir un impact significatif sur l'économie mondiale postérieurement à la clôture des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. L'évolution de la situation et les conséquences associées font l'objet d'un regard attentif. Il est néanmoins difficile d'avoir une visibilité sur les impacts économiques à venir pour la société. Dans ce contexte, les comptes présentés tiennent compte uniquement des éléments qui existaient à la date de clôture.

Le conflit en Ukraine survenu à la fin du mois de février 2022 constitue également un événement postérieur à la clôture de l'exercice écoulé, cependant les actifs et passifs, les charges et les produits sont comptabilisés et évalués au 31 décembre 2021 sans tenir compte de cet événement et n'ont fait l'objet d'aucun ajustement a posteriori, dans la mesure où ses effets sur l'activité et les résultats de la société ne peuvent être évalués à la date d'arrêt des comptes.

■ PRINCIPES ET RÈGLES COMPTABLES EN VIGUEUR

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de 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 2021 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 2021.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 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 ne sont pas fixés 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 €)	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	40 354 090,00	41 240 000,00	22 978 500,00	23 320 500,00
Bureaux	37 354 090,00	38 240 000,00	22 978 500,00	23 320 500,00
Commerces				
Hébergements				
Locaux d'activité et mixtes	3 000 000,00	3 000 000,00		
Logistique / Stockage				
Clinique				
Immobilisations en cours	-	-	886 650,00	886 650,00
SOUS-TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	40 354 090,00	41 240 000,00	23 865 150,00	24 207 150,00
TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
Bureaux / Commerces	-	-	-	-
SOUS-TOTAL TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	-	-	-	-
TOTAL	40 354 090,00	41 240 000,00	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	9 080 000	8 320 000	561 950,07	-	8 320 000
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	01/09/2020	1990	4 090	11 760 000	11 688 000	1 048 734,00	-	11 688 000
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MERIGNAC	07/04/2021	2021	3 875	9 100 000	9 098 000	201 300,00	-	9 098 000
17 avenue Henri Becquerel 33700 MERIGNAC	06/07/2021	2021	1 540	4 400 000	4 383 500	86 400,00	-	4 383 500
12 avenue Neil Armstrong 33700 MERIGNAC	16/03/2021	2021	1 240	3 900 000	3 894 090	91 249,00	-	3 894 090
TOTAL BUREAUX			15 260	38 240 000	37 383 590	1 989 633,07	-	29 106 000
			-	-	-	-	-	-
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			16 768	41 210 500	40 354 090	2 199 133,07	-	32 076 500
TOTAL AEDIFICIS 2019			10112	23 320 500	22 978 500	1 643 214,07	-	22 978 500

En 2021, la SCPI AEDIFICIS a réalisé 3 investissements pour un montant total de 17 375 590 euros.

IV. PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Montant provision au 01/01/2021	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2021	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	15 306,76	-	-	-	-	15 306,76
Dépenses prévisionnelles sur 2022	10 000,00	10 000,00	-	-	-	20 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2024	2 296,01	765,34	-	-	-	3 061,35
Dépenses prévisionnelles sur 2025	14 000,00	3 500,00	-	-	-	17 500,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026	-	-	-	-	-	-
TOTAL	41 602,77	14 265,34	-	-	-	55 868,11

(en €)	Plan quinquennal					TOTAL
	2022	2023	2024	2025	2026	
Plan gros entretien au 31/12/2021	-35 306,76	0,00	-9 184,05	-70 000,00	0,00	-114 490,81
%	100 %	50 %	33 %	25 %	20 %	
STOCK PROVISION AU 31/12/2021	-35 306,76	-	-3 061,35	-17 500,00	-	-55 868,11

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

V. TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2021
Provision pour gros entretien	41 602,77	14 265,34	-	-	55 868,11
TOTAL	41 602,77	14 265,34	-	-	55 868,11

VI. TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
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	17 375 590,00	-	40 354 090,00
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	17 375 590,00	886 650,00	40 354 090,00
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	17 375 590,00	886 650,00	40 354 090,00

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 01/01/2021	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2021
1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	-
2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Travaux locatifs	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Frais de notaire	-	-	-	-
Droits d'enregistrement	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

IX. DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2021
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
1 - CRÉANCES - LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS					
Créances locataires	648 275,16	1 133 506,18	-	-	1 133 506,18
Locataires douteux	-	-	-	-	-
Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
2 - AUTRES CRÉANCES					
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	3 587,62	-	-	-	-
État et autres collectivités	451 286,28	171 540,56	-	-	171 540,56
Associés / Opérations sur capital	-	-	-	-	-
Syndic	-	-	-	-	-
Autres débiteurs	733,43	597,57	-	-	597,57
TOTAL	1 103 882,49	1 305 644,31	-	-	1 305 644,31

X. DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2021
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
1 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
Dépôts de garantie reçus	289 811	81 111	167 340	177 424	425 876
Dettes auprès d'établissements de crédit	4 308 979	24 898	10 598 000	-	10 622 898
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	271 832	158 336	-	-	158 336
2 - DETTES SUR IMMOBILISATIONS					
Locataires créditeurs	152 325	489 035	-	-	489 035
Dettes aux associés	161 627	501 704	-	-	501 704
Dettes fiscales	85 453	104 736	-	-	104 736
Autres dettes diverses	30 000	39	-	-	39
TOTAL	5 300 027	1 359 860	10 765 340	177 424	12 302 624

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

XI. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2021
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
Caisse d'Épargne	5 ans	Prêt moyen terme immobilier	5 198 000	5 198 000	1,5% (Fixe)	06/04/2026
Banque Palatine	4 ans	Prêt moyen terme immobilier	1 100 000	1 100 000	1,5 % + EURIBOR 3M (fixe)	06/07/2025

XIII. DÉTAIL DES EMPRUNTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Banque Palatine	4 300 000	-	4 300 000	-
Caisse d'Épargne	5 198 000	-	5 198 000	-
Banque Palatine	1 100 000	-	1 100 000	-
SOUS TOTAL EMPRUNTS À TAUX FIXE	10 598 000	-	10 598 000	-
-	-	-	-	-
SOUS TOTAL EMPRUNTS À TAUX VARIABLE	-	-	-	-
TOTAL	10 598 000	-	10 598 000	-

XIV. VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Variation		Situation d'ouverture au 31/12/2021
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 455 627	-	3 123 892	1 331 734
TOTAL	4 455 627	-	3 123 892	1 331 734

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

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

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Variation		Situation d'ouverture au 31/12/2021
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	-	329 579	-	329 579
Autres comptes de régularisation	75 455	25 175	-	100 630
Produits constatés d'avance	-417 984	-	219 207	-637 190
TOTAL	-342 529	354 754	219 207	-206 981

XVI. DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice 01/01/2021	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2021
Titres	22 980,00	6 465	60	29 385
Valeur nominale (en €)	1 000,00			1 000
Capital social (en €)	22 980 000,00	6 465 000	60 000	29 385 000

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	22 980 000	6 405 000			-	29 385 000
Prime d'émission	4 596 000	1 281 000			-	5 877 000
Prime de fusion	-	-			-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 083 694	-1 096 531			-	-5 180 225
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	-	268 080		-	248 195
Résultat et distribution	-	-1 391 928	1 487 953	-1 391 928	-	96 025
TOTAL	23 472 421	5 197 541	1 756 033	-1 391 928	-	30 425 996

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 €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	272 794,92	197 091,35
- Taxes bureaux	73 752,96	-
- Charges locatives	325 306,98	187 561,37
- Divers	-	-
TOTAL	671 886,33	384 652,72
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	-	-
- Indemnités de résiliation	-	-
- Divers	17 979,29	-
TOTAL	17 979,29	-
Détail des transferts de charges		
- Remboursement des assurances	-	-
TOTAL	-	-

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES CHARGES IMMOBILIÈRES

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Charges sur locaux vacants		
- Charges sur locaux vacants	48 228,13	3 925,67
- Charges non récupérables	9 944,38	8 808,32
- Assurances non récupérables	0,00	0,00
TOTAL	58 172,51	12 733,99
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	-	-
- Honoraires de relocation	-	-
- Honoraires d'expertise	9 010,00	3 360,00
- Honoraires d'avocats	4 800,00	2 500,00
- Honoraires d'acquisition	222 332,98	432 140,11
- Honoraires divers	1 678,81	3 780,00
TOTAL	237 821,79	441 780,11
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières et taxe sur les ordures ménagères	35 742,40	4 155,65
- Taxes sur les bureaux	5 819,16	301,00
- Autres taxes	152 114,00	1 462 696,00
TOTAL	193 675,56	1 467 152,65

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES PRODUITS D'EXPLOITATION

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des transferts de charges		
- Commissions d'arbitrage	-	-
- Honoraires d'acquisition	370 448,98	1 858 994,11
- Frais d'émission des emprunts	52 819,69	91 327,90
- Commissions sur cessions d'immeubles	-	-
- Commissions de souscription	726 082,00	2 208 500,00
TOTAL	1 149 350,67	4 158 822,01

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES CHARGES D'EXPLOITATION

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	-	11 950,00
- Informations associés	8 014,04	6 495,28
- Frais d'assemblée	2 183,95	5 697,60
- Affranchissements	-	-
- Conseil de surveillance / Remboursement de frais	-	-
TOTAL	10 197,99	24 142,88
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	-	-
- Coût dépositaire	14 166,67	15 000,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée	4 979,00	258,00
- Impôts étrangers	-	-
- TVA non récupérable	-	-
TOTAL	19 145,67	15 258,00
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	-	-
- Perte sur les créances irrécouvrables	-	-
- Commissions sur les souscriptions	726 082,00	2 208 500,00
- Autres charges de gestion courante	1,23	2,14
TOTAL	726 083,23	2 208 502,14
Détail des frais bancaires		
- Commissions bancaires	-	45 805,56
- Frais d'émission des emprunts	48 821,69	51 705,90
- Autres frais bancaires	8 926,70	2 071,38
TOTAL	57 748,39	99 582,84

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

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

Nature	Base (en €)	Commission (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	2 783 304,63	222 664,37
Commission sur les souscriptions ⁽²⁾	7 642 968,42	726 082,00
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 €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	-	-
- Intérêts sur VEFA	-	-
- Intérêts des comptes bancaires	1 234,61	2 781,89
TOTAL	1 235	2 782
Détail des charges financières		
- Intérêts sur emprunts	132 085,49	25 283,00
- Commissions bancaires	20 248,48	29 092,78
TOTAL	152 334	54 376
RÉSULTAT FINANCIER	-151 099	-51 594

■ DÉTAIL DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
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	-	-	-	7 880 000
TOTAL	-	-	-	7 880 000

Entreprises liées (en €)	Compte de résultat		
	Commission de gestion et sur les souscriptions	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
MIDI 2i	948 746	-	-
MIDI FONCIÈRE	-	-	-
TOTAL	948 746	-	-

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 2021.

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 15 mars 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Pour l'année 2021, la SCPI AEDIFICIS a collecté 7 686 000 euros, portant le capital social de la société à 29 385 000 euros avec une capitalisation à 35 262 000 euros. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités.

Au cours de l'année 2021, les investissements ont été réalisés exclusivement en France avec des actifs immobiliers acquis pour un total de 40 354 090 euros hors droits. Le patrimoine est réparti entre la région Sud-Ouest (71 %) et les autres régions de France métropolitaine (29 %). Les immeubles sont à usage de bureaux (73 %) et activités (27 %). Les investissements acte en mains réalisés oscillent entre 3 M€ et 12 M€ (hors droits).

Les baux ont une durée moyenne restant à courir, calculée au 31 décembre 2021 sur l'ensemble du portefeuille, de 6,2 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 92 %.

Sur l'exercice 2021, les commissions de souscription dues à la Société de Gestion et imputées sur la prime d'émission se sont élevées à 726 082 euros.

Les honoraires de gestion comptabilisés en charges se sont élevés à 222 664 euros.

En outre, il a été proposé à l'Assemblée Générale extraordinaire du 31 janvier 2022 aux associés, qui les ont acceptées dans les conditions de quorum et de majorité requises, la modification de la stratégie d'investissement de la SCPI avec les modifications corrélatives des statuts et de la note d'informations.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions 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 DU COMMISSAIRE 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 2021, 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 à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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 « 1 – Règles et méthodes comptables - Immobilisations 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 dernières 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 consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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

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

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

Paris, le 27 avril 2022

KPMG S.A.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Subreville', written in a cursive style.

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 votre société 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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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

Nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé :

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

- Nature et objet : COMMISSION DE SOUSCRIPTION

- Modalités :

Convention autorisée par les Associés-Fondateurs le 16 juillet 2019 lors de la signature des statuts constitutifs, encadrant les commissions de souscription dont les modalités ont été modifiées lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 22 février 2021 :

> Rémunération : 9,50 % HT au taux de TVA en vigueur du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

> Durée équivalente à celle du mandat de Société de Gestion de la SCPI confié à Midi 2i S.A.S.

L'impact financier au titre de l'exercice écoulé est une charge de 726 082 euros.

■ CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 S.A.S., EN SA QUALITÉ DE SOCIÉTÉ DE GESTION

- Nature et objet : COMMISSION DE GESTION

- Modalités :

> Rémunération : 8,00 % HT maximum du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement par la SCPI

> Durée équivalente à celle du mandat de Société de Gestion de la SCPI confié à Midi 2i S.A.S.

Convention autorisée par les associés fondateurs le 16 juillet 2019 lors de la signature des statuts constitutifs.

L'impact financier au titre de l'exercice écoulé est une charge de 222 664 euros.

- Nature et objet : COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION

- Modalités :

> 1,50 % H.T. maximum du prix net vendeur des actifs cédés ;

> 1,50 % H.T. 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 % H.T. 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 lesdits 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 S.C.PI confié à Midi 2i S.A.S.

Convention autorisée par les associés fondateurs le 16 juillet 2019 lors de la signature des statuts constitutifs.

Aucun impact financier au titre de l'exercice écoulé.

- **Nature et objet** : COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE.

- **Modalités** :

> Rémunération : 2 % H.T. maximum du montant TTC des travaux effectivement réalisés.

> Durée équivalente à celle du mandat de Société de Gestion de la SCPI confié à Midi 2i S.A.S.

Convention autorisée par les associés fondateurs le 16 juillet 2019 lors de la signature des statuts constitutifs.

Aucun impact financier au titre de l'exercice écoulé.

- **Nature et objet** : COMMISSION DE CESSIION DE PARTS SOCIALES

- **Modalités** :

> La Société de Gestion perçoit la somme de 200 € H.T., TVA en sus au taux en vigueur, au titre des frais de dossier pour les cessions et transferts directs ainsi que les mutations à titre gratuit (donations/successions), quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du bénéficiaire ou de la succession.

> Durée équivalente à celle du mandat de Société de Gestion de la S.C.P.I. confié à Midi 2i S.A.S.

Convention autorisée par les associés fondateurs le 16 juillet 2019 lors de la signature des statuts constitutifs.

Aucun impact financier au titre de l'exercice écoulé.

Paris, le 27 mai 2022
KPMG S.A.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Pierre Subreville'. The signature is fluid and somewhat abstract, with overlapping loops and strokes.

Pierre Subreville
Associé

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. APPROBATION DES RAPPORTS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'ACTIVITÉ DE LA SCPI, DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LA GESTION DE LA SCPI, ET DU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2021 ET SUR LES CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER
2. APPROBATION DES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2021 ET CONSTATATION DE LA VARIATION NETTE DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
3. QUITUS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET AU CONSEIL DE SURVEILLANCE
4. APPROBATION DES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ENTRE LA SCPI ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION
5. APPROBATION DE L'AFFECTATION DU RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 ET FIXATION DU DIVIDENDE LE CAS ÉCHÉANT
6. APPROBATION DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI
7. AUTORISATION DE CONTRACTER DES EMPRUNTS, DE PROCÉDER À DES ACQUISITIONS À TERME, ET DE DONNER DES GARANTIES
8. RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
9. RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
10. POUVOIRS EN VUE DES 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.

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 2021, 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 29 385 000 euros soit une augmentation de 28 625 000 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 2021.

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 2021.

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 2021 comme suit :

Résultat de l'exercice	1 487 953 €
Report à nouveau antérieur	248 195 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	1 736 149 €
AFFECTATION	
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	-1 391 928 €
Dont acomptes déjà versés	-1 391 928 €
Report à nouveau du solde disponible	96 025 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0 €
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	344 221 €

TEXTE DES RÉOLUTIONS

I. SIXIÈME RÉOLUTION

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 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

Valeur	Montant (en €)	Valeur par part (en €)
Valeur comptable	30 425 996	1 035,43
Valeur de réalisation	31 367 774	1 067,48
Valeur de reconstitution	37 123 996	1 263,37

VII. SEPTIÈME RÉOLUTION

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 2022.

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 RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire prend acte que l'article 20 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles.

L'Assemblée Générale ordinaire prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 7 membres du Conseil de surveillance de la SCPI, à savoir les mandats de :

1. Jean-Luc BARTHET
2. Jacques BOULOUS
3. Pierre CABROL
4. Olivier CHAMPAGNE
5. Emmanuel JOLAIN
6. Cyril KERDUDOU
7. Marie NEDOREZOFF

9 candidatures ont été proposées pour les 7 postes à renouveler. L'Assemblée Générale ordinaire décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 7 postes à pourvoir, les personnes figurant dans la liste ci-dessous et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Les 7 associés désignés par l'Assemblée Générale seront, conformément aux statuts, élus pour une durée de 3 exercices. Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, après détermination par tirage au sort au sein du Conseil de surveillance d'un ordre de sortie des membres du Conseil de surveillance.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Associés ayant fait acte de candidature au Conseil de surveillance – 7 postes à pourvoir – 9 candidats

Dénomination sociale OU Nom – Prénom (personnes morales puis personnes physiques, par ordre alphabétique)	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Âge	Nombre de parts
BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE	Établissement bancaire représenté par Patrick COLLAS, Directeur Général Adjoint.	N/A	8 333
IMMOCEAL	Fonds d'investissement immobilier représenté par M. Emmanuel JOLAIN, co-gérant.	N/A	416
MIDI FONCIERE	Fonds d'investissement immobilier représenté par M. Matthieu LOUIS, Directeur Gestion Financière	N/A	7 880
PRIMONIAL CAPIMMO	Fonds d'investissement immobilier représenté par M. Louis MOLINO, Gérant.	N/A	4 170
BOULOUS Jacques	Juge consulaire au tribunal de commerce de Toulouse	68 ans	1
CABROL Pierre	Dirigeant d'entreprise - ancien Président de MIDI 2i	60 ans	1
CHAMPAGNE Olivier	Dirigeant d'entreprise	60 ans	1
JOUBERT Gisèle	Dirigeant d'entreprise	66 ans	41
NEDOREZOFF Marie	Directrice générale MIDI 2i	48 ans	1

X. DIXIÈME RÉSOLUTION

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

AGRÉMENT : 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-propiété et usufruit).

- Le nu-propiétaire 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 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 commissions de souscription). Les valeurs de réalisation et de reconstitution sont destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts.

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.



a edificis

11, allées du Président Roosevelt - 31000 Toulouse
Tél. : 05 62 30 43 78
contact-scpi@midi2i.com
www.midi2i.fr