

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### SCPI AEDIFICIS

**Nom de l'initiateur :** MIDI 2i

**Site internet :** [www.midi2i.fr](http://www.midi2i.fr)

**Contact :** Appeler le + 33 5 62 30 43 78 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** Autorité des Marchés Financiers, France

**Date de production :** 11/07/2022



## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable. La Société est un Fond d'Investissement Alternatif (FIA) relevant du Code Monétaire et Financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV).

La SCPI, Société Civile de Placement Immobilier, de type « Classique » vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié sur le plan locatif et géographique. La durée de vie de la SCPI est de 99 ans, soit jusqu'en 2118.

**Objectifs :** L'objectif de taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de la S.C.P.I. est de 5%. Cet objectif de gestion n'est pas garanti. La SCPI AEDIFICIS investit directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs, dans le secteur tertiaire (bureaux, commerces, locaux d'activités et logistique), affectés exclusivement à la location. Les actifs détenus par la SCPI AEDIFICIS sont localisés en France, dans les métropoles françaises (selon la définition de l'article L5217-1 du Code Générale des Collectivités Territoriales) et leurs aires urbaines (selon la définition indiquée dans la note d'information de la SCPI). La SCPI peut détenir des parts de société de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé répondant aux conditions fixées par l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier, mais également, dans les conditions et les limites réglementaires, des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placements immobiliers ou d'organismes collectifs immobiliers. Dans le cadre de sa politique d'investissement, la SCPI AEDIFICIS vise à diversifier son patrimoine au travers du nombre et de la localisation des actifs immobiliers détenus, de la nature des immeubles et de l'activité des locataires.

La SCPI AEDIFICIS est engagée dans une démarche active de participation au développement territorial, tout en optimisant l'impact sociétal et environnemental du patrimoine. Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du label ISR, depuis le 06/12/2021. Pour ce faire, la S.C.P.I. prend systématiquement en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa politique d'investissement et identifie les axes d'amélioration de ces critères dans sa gestion des actifs. La totalité des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition, réalisée sur la

base d'une Grille ESG identique pour tous les actifs. Chaque actif dispose dans la durée d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG, d'une note ESG « à date » et d'une note ESG cible. Cette approche de type best in progress est fondée sur 32 critères ESG, répartis en trois catégories (12 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques, 10 critères sociaux tels que notamment la mobilité, la santé, le confort et la sécurité des occupants, et 10 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des sous-traitants). La SCPI AEDIFICIS est classée article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »)

La SCPI AEDIFICIS est constituée d'un capital variable et peut, conformément à ses statuts, recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximal de 1,67. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la revente des parts, ou le cas échéant, lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

**Investisseurs de détail visés :** Tout type d'investisseur (Hors « US Person » au sens la réglementation américaine « Regulation S ») ayant la connaissance et/ou l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et les risques de l'investissement immobilier, et recherchant une diversification de son épargne un horizon d'investissement à long terme (10 ans au minimum). Ce produit ne s'adresse pas aux investisseurs qui recherchent une protection du capital, ou dont l'âge apparaît incompatible avec l'horizon de placement recommandé. Conformément aux dispositions statutaires, les souscriptions de nouvelles parts de la SCPI ne pourront pas être réalisées par une « US Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers ou à une personne qui ne respecterait pas les conditions du questionnaire KYC et de la procédure de lutte contre le blanchiment (LCB).

**Assurance :** Non-applicable, les SCPI ne bénéficiant pas de protection ou de garantie de capital.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risque de perte en capital :** L'objectif de performance est lié à l'évolution des marchés immobiliers et financiers, notamment grâce à l'indexation des loyers. Même si l'immobilier représente souvent une valeur refuge, l'investissement est soumis à ces paramètres, ainsi qu'à l'évolution de la situation économique générale. Le capital et le rendement ne sont donc pas garantis.

**Risque de liquidité :** Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou vous pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la note d'information.

**Autres risques :** Risque de gestion discrétionnaire ; risque immobilier ; risque économique ; risque de durabilité ; risque fiscal.

## Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Investissement de : 10 000 €				
Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>8 066 €</b>	<b>6 951 €</b>	<b>6 189 €</b>
	Rendement annuel moyen	-19.34%	-7.02%	-4.68%
Scénario défavorable	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>9 067 €</b>	<b>10 867 €</b>	<b>14 167 €</b>
	Rendement annuel moyen	-9.33%	1.68%	3.54%
Scénario intermédiaire	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>9 655 €</b>	<b>12 505 €</b>	<b>17 279 €</b>
	Rendement annuel moyen	-3.45%	4.57%	5.62%
Scénario favorable	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>10 280 €</b>	<b>14 389 €</b>	<b>21 073 €</b>
	Rendement annuel moyen	2.80%	7.55%	7.74%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d' 1 an, de 5 ans et de 10 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

### Que se passe-t-il si MIDI 2i n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

MIDI 2i est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de MIDI 2i n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

### Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10 000 €			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>1 488 €</b>	<b>4 675 €</b>	<b>12 234 €</b>
<b>RIY (Réduction du rendement) par an</b>	<b>14.88%</b>	<b>6.86%</b>	<b>5.81%</b>

## Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.

<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée : 1.06%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie : 0.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de portefeuille : 3.19%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 1.51%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats : 0.00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.
	Commissions d'intéressement : 0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Non applicable.

### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Nous vous rappelons que la durée de placement minimale recommandée est de 10 ans, notamment compte tenu du temps nécessaire pour valoriser les actifs immobiliers détenus par la S.C.P.I. Il est possible de racheter ses parts au prix de retrait avant la fin de la période de détention recommandée.

En revanche, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La S.C.P.I. ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis à un risque de liquidité. Le retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération. Les modalités de sortie sont détaillées dans la notice d'information (Chapitre 2).

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de MIDI 2i - 11 Allées du Président Roosevelt - 31 000 TOULOUSE.

Tél. : 05 62 30 43 78

E-Mail : [contact-scpi@midi2i.com](mailto:contact-scpi@midi2i.com)

### Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting (bulletin semestriel d'information et rapport annuel).

Pour régler un différend à l'amiable entre un associé et la société de gestion et afin d'éviter une procédure judiciaire, le service de médiation interne de l'AMF peut être saisi par réclamation écrite adressée à : Médiateur de l'AMF, Autorité des Marchés Financiers, 17 Place de La Bourse, 75082 Paris Cedex 02.

Il est également possible de remplir en ligne le formulaire de demande de médiation AMF et de consulter la Charte de médiation AMF sur le site internet officiel de l'AMF.

Tél. : +33 1 53 45 60 00 Site internet : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)