

Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2024

#21

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2025

INFORMATIONS CLÉS



1 200 €

Prix de souscription

Nominal : 1000 € - Prime d'émission : 200 €



1 086 €

Valeur de retrait au 31/12/2023



15,00 €

Montant unitaire distribué sur le trimestre⁽¹⁾

Dividende payé au plus tard le 14/02/2025. Le prochain dividende au titre du 1^{er} trimestre 2025 interviendra au plus tard le 15/05/2025. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les dividendes ne sont pas garantis dans le temps. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

4,58 %

TRI Cible 10 ans (non garanti)⁽²⁾

3,62 %

TRI Historique 5 ans (non garanti)⁽²⁾

1 129,34 €

Valeur IFI au 31/12/2023⁽⁵⁾

5 %

TD Cible annuel⁽⁴⁾

5 %

TD Réalisé dont 0 % de revenus non récurrents⁽³⁾

1,14

Effet levier au 31/12/2023⁽⁶⁾

1. Montant brut par part en jouissance sur le trimestre
2. TRI (taux de rentabilité interne) : Indicateur de performance intégrant l'ensemble des dividendes versés sur une période donnée et l'évolution du prix de la part. Le TRI cible est une estimation calculée par MIDI 2i fondée sur des hypothèses et des conditions actuelles de marché. Il ne constitue ni un indicateur exact ni une promesse de résultat. Il dépend de l'évolution du marché et de la durée de détention des parts
3. Les revenus récurrents sont constitués par le recours au report à nouveau, la distribution de plus-values
4. Taux de distribution : Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.
5. Fourni à titre indicatif par la société de gestion
6. L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé selon la méthode de l'engagement.

NOUS CONTACTER

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



Jean-Luc BARTHET,
Président de MIDI 2i

CHÈR(E)S ASSOCIÉ (E)S,

Malgré un premier semestre 2024 marqué par un net recul de l'inflation, qui s'est traduit par une baisse mesurée des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne à partir du mois de juin, le contexte macro-économique reste incertain en cette fin d'année. La conjoncture internationale et l'instabilité politique en France impactent fortement l'environnement économique et financier de notre pays, tout comme la confiance des ménages et des entreprises.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise pour 2024 a atteint 12,1 milliards d'euros, soit une baisse de 2 % par rapport à 2023*.

Nous observons notamment un dernier trimestre dynamique malgré des taux d'intérêts toujours élevés, bien qu'orientés à la baisse.

Le quatrième trimestre 2024, avec 4,1 milliards d'euros investis, a en effet connu une hausse de 27 % par rapport à la même période en 2023 de 32% par rapport au trimestre précédent. (4,1 Mds € contre 3,1 Mds €)

Le secteur des bureaux poursuit cependant une tendance à la baisse et représente 39 % des investissements en immobilier d'entreprise en 2024. Il est devancé, pour la première fois par le secteur de l'industrie et de la logistique.

Ce constat inédit trouve essentiellement son explication dans un marché de l'investissement en bureaux quasi à l'arrêt en Ile-de France hors Paris Intramuros, qui ne représentent plus que 20% des volumes investis en 2024 ; situation inédite alors que la moyenne quinquennale sur ce segment de marché se situe à 55% des volumes investis en bureaux en Ile-de-France depuis 2019. (Source : *BPCE Solutions Immobilières*)

En revanche, l'attractivité des Régions se poursuit, avec un volume d'investissement au moins équivalent à celui de l'Ile de France en 2024.

Les bureaux, tout comme les commerces ont particulièrement séduit les investisseurs français, même si les volumes devraient rester inférieurs aux précédentes années.

Tout comme 2024, l'année 2025 démarre donc avec son lot d'incertitudes ! Nous abordons toutefois cette année avec un réel optimisme, conforté par le positionnement stratégique de notre SCPI Métronome, qui a démontré sa pertinence en 2024 et nous encourage à poursuivre notre cap en 2025.

Le quatrième trimestre de Métronome : un rythme toujours plus fort !

Renouvellement du label ISR

2024 est venue clore le premier cycle de 3 ans du Label ISR de votre SCPI. Suite à un audit indépendant, nous avons le plaisir d'annoncer le renouvellement du label ISR pour la SCPI Métronome, gage de notre engagement en matière de responsabilité sociétale, de transparence et de performance. Un nouveau cycle commence qui nous emmènera jusqu'en 2027. Ce label nous oblige et constitue, à mon sens, une garantie supplémentaire pour nos associés et partenaires.

Collecte en progression

La dynamique de notre SCPI se poursuit : la collecte a continué de croître au quatrième trimestre. L'année 2024 a connu ainsi une hausse de sa collecte auprès des Caisses d'Epargne de 30 % versus par rapport à l'année 2023. En 2024, nous avons émis plus de 24 000 parts supplémentaires, portant la capitalisation de Métronome à plus de 122 millions d'euros, et la valeur patrimoniale des actifs sous gestion a atteint 129 millions d'euros pour clôturer l'année.

Rendement maintenu

Nous maintenons un acompte sur dividende de 15 € par part sur le 4ème trimestre, en ligne avec les trimestres précédents. Cet engagement nous permet de respecter notre objectif de 2024, soit un taux de distribution de 5 % ce qui nous permet de respecter notre objectif de taux de distribution annuel de 5 %. A noter, le TRI de 3,62 % sur 5 ans présenté, est impacté naturellement par le délai de jouissance.

Une nouvelle acquisition stratégique

En décembre 2024, nous avons renforcé notre portefeuille avec l'acquisition d'un actif situé dans la métropole de Metz. Cet investissement stratégique, signé avec des locataires de renom sous des baux à long terme, consolide le pilier locatif de la SCPI et témoigne de notre présence dans l'est de la France.

L'année 2024 a été marquée, selon moi, par une gestion rigoureuse, en ligne avec la stratégie de notre SCPI, posant ainsi une base solide pour un avenir serein. Nous poursuivrons cette dynamique en 2025, en nous appuyant sur l'expertise et l'engagement de nos équipes.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons pleinement mobilisés pour faire de 2025 une année de croissance et de succès pour Métronome !

Jean-Luc Barthet

* L'ensemble des données évoquées proviennent de Source immostat 2024 et 2025



**APPEL À
CANDIDATURES
AU CONSEIL DE
SURVEILLANCE**

7 POSTES SONT À POURVOIR AU CONSEIL DE SURVEILLANCE :

ces mandats viennent à expiration lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle. **Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 31/03/2025.**

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

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

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

INFORMATIONS FINANCIÈRES

MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^e trimestre 2024	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024
Revenus fonciers	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €
Revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Revenus distribués	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €

MARCHÉ DES PARTS

	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^e trimestre 2024	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024
Nombre de parts totales	86 980	93 324	98 094	101 844
Nouvelles parts créées	9 037	6 361	4 828	3 820
Parts retirées	4	17	58	70
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	104 376 000 €	111 988 800 €	117 712 800 €	122 212 800 €
Nombre d'associés	1 354	1 527	1 642	1 769

EN BREF

DÉLAI DE JOUISSANCE

1^{er} jour du 5^e mois

Suivant la souscription et son règlement intégral

VALEURS AU 30/06/2024

(par part)

Valeur de réalisation ⁽¹⁾ 1 005.92 €

Valeur de reconstitution ⁽²⁾ 1 183.56 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

1 200 €

souscription minimum de 5 parts pour tout nouvel associé

Valeur nominale

1 000 €

Prime d'émission ⁽³⁾

200 €

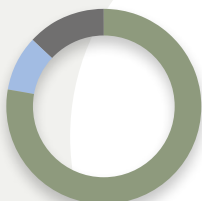
Dont commission de souscription de 136,80 € TTC (114 € HT)

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

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

⁽³⁾ TTC s'entend par rapport au taux de T.V.A en vigueur.

INFORMATIONS LOCATIVES AU 31/12/2024



80 % Bureau
08 % Activité
12 % Commerces

Répartition typologique
en m²



68

Nombre de baux



1 678 K€

Montant des loyers
encaissés



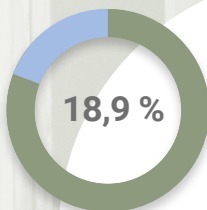
129 M€

Patrimoine détenu
par la SCPI
(Hors frais)



52 848 m²

Superficie Totale



81,1 % Valeur de réalisation
18,9 % Emprunts bancaires
0 % VEFA ou autres
acquisitions payables
à terme
0 % Crédit-baux immobiliers
0 % Autres dettes

Dette et autres
engagements



96 %

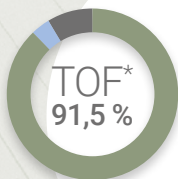
Taux d'encaissement
des loyers



TOP*

90 %

Taux d'occupation
physique



TOP*
91,5 %
87,8 % Locaux
occupés
3,7 % Franchise
accordées
8,5 % Locaux
vacants

Taux d'occupation
financier

LA VIE DE VOTRE SCPI

LABÉLISATION ISR



Déborah WEISZ

Directrice Générale Pôle immobilier,
membre du COMEX en charge de la
stratégie RSE



“Nous sommes fiers de renouveler la labellisation ISR de notre SCPI Métronome, une reconnaissance qui reflète notre engagement en faveur d’une gestion responsable, dans l’intérêt des associés de la SCPI et plus largement de la société.

Ce renouvellement s’inscrit pleinement dans nos ambitions RSE, témoignant de notre volonté d’allier performance financière et impact positif.

Nous sommes conscients du chemin restant à parcourir et réaffirmons notre détermination à aller toujours plus loin pour répondre aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, et bâtir un avenir durable.”

Trois ans après l’obtention du label ISR, la **SCPI METRONOME** confirme son engagement envers l’investissement durable et responsable avec **le renouvellement de cette labellisation**. Ce renouvellement souligne et valorise la stratégie ESG (environnementale, sociale et de gouvernance) mise en œuvre à travers la SCPI, renforçant son positionnement sur le marché immobilier. C’est un audit indépendant, mené en fin d’année 2024 qui a permis ce renouvellement.

DÉCEMBRE 2024 : UN IMMEUBLE DE BUREAUX AU SEIN DU QUARTIER DE L'AMPHITHEATRE DE METZ !

Livré en 2013 : 5 951 m² en R+6

Emplacement :

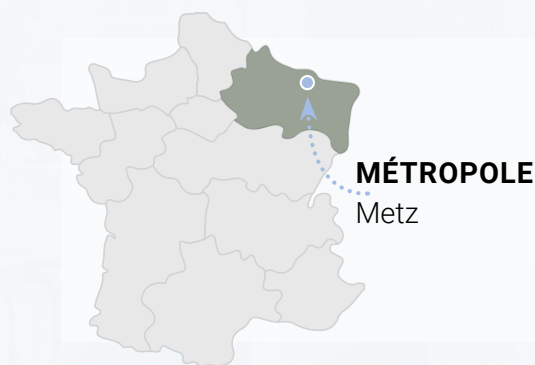
Hypercentralité – au cœur du quartier d’affaires de Metz. Polarité urbaine majeure aux portes du centre-ville de Metz et à 2 minutes à pied de la Gare TGV.

Nouveaux usages et résonance ESG :

- Plateaux courants de près de 1000 m² divisibles en minimum 3 lots.
- Chauffage et climatisation alimentés par le réseau urbain chaud et froid de la ville de Metz
- Immeuble en phase avec les objectifs à horizon 2030 du Décret Tertiaire

Qualité des locataires :

100% loués à 3 locataires de premier ordre.



Immeuble d’angle à la signature architecturale identifiable, avec notamment une façade habillée de toiles micro perforées fixées devant un mur rideau de verre et une autre présentant un bardage en bois brut.



AVERTISSEMENTS

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

L'intégralité de ces conditions et des risques liés à l'investissement dans la SCPI sont consultables dans la note d'information et les statuts de la SCPI MÉTRONOME disponibles sur le site internet www.midi2i.com.

Sur la période visée, MIDI 2i a rétrocedé une partie de sa commission de souscription, au profit d'un fonds d'investissement ayant acquis des parts de la SCPI, conformément aux dispositions de la documentation juridique du Fonds. Les informations relatives à ce traitement préférentiel sont à la disposition des investisseurs sur demande auprès de la Société de gestion. MIDI 2i rappelle que la documentation juridique de la SCPI est accessible depuis son site internet www.midi2i.com.

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

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

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION / CESSIION / RETRAIT DE PARTS

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

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

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

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

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

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

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

MARCHÉ SECONDAIRE : la SCPI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire. Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la note d'information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Au cas d'espèce, les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI MÉTRONOME. Ce document peut être obtenu auprès du Service Relation Associés au 06 26 46 92 06 ou par courriel : contact-scp@midi2i.com

FISCALITE

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

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

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

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

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

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

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

CARACTÉRISTIQUES

SCPI	Stratégie à prépondérance Bureaux (avec possibilité de commerces, bureaux d'activité et logistiques)	Immatriculation	852 697 861 RCS Toulouse
Capital	Variable	N° Visa AMF	19-23 du 11 octobre 2019
Délai d'entrée en jouissance	1^{er} jour du 5^e mois	Capital statutaire maximum	150 000 000 €
Durée de détention préconisée	10 ans	Dépositaire	CACEIS BANK
Date d'immatriculation	24 Juillet 2019	Évaluateur immobilier	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Durée de la SCPI	99 ans	Commissaire aux comptes	KPMG