

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 15/05/2024. Le prochain dividende au titre du 2^e trimestre 2024 interviendra au plus tard le 14 août 2024. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les dividendes ne sont pas garantis dans le temps. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse.



Jean-Luc BARTHET,
Président de MIDI 2i

CHÈR(E)S ASSOCIÉ (E)S,

1^{er} trimestre 2024 : La régularité de METRONOME !

Le marché immobilier a nourri l'actualité en 2023 avec ses craintes, ses ajustements et ses opportunités. Pour la première fois, depuis longtemps, les SCPI ont subi une forte médiatisation qui a pu susciter de l'inquiétude auprès des porteurs de parts. Comme souvent, des généralités assénées n'ont pas su refléter la réalité plurielle des situations de chaque acteur, distinctes par leurs histoires, leurs tailles et leurs stratégies...

L'analyse des résultats 2023 de l'ensemble des SCPI par l'Aspim* l'a amenée à souligner que si les taux de distribution étaient conformes aux attentes, les valorisations des parts avaient enregistré une baisse plus ou moins forte selon les SCPI. Ce constat nous rappelle qu'une SCPI s'apprécie, selon moi, sur ces 2 critères principaux : le Taux de Distribution (TD) et la Valeur de Part. Le TD moyen de l'ensemble des SCPI est de 4,54 % et de 4,1 % sur les SCPI à prépondérance Bureau** en 2023 (source ASPIM). Métronome a versé à ses associés un TD de 5 % durant la même période, fidèle à son cadencement depuis sa création. La Valeur de Part (valeur de souscription), est quant à elle, corrélée à la valeur de reconstitution***. Celle-ci dépend essentiellement du contexte de marché de l'immobilier à travers la valeur d'expertise des actifs. La valeur de reconstitution de votre SCPI s'établit à 1 185,16 € au 31 décembre 2023 à comparer avec la valeur de part de 1 200 €. La tenue des valeurs d'expertise des actifs de votre SCPI a permis de maintenir, à ce jour, le prix de souscription.

Et maintenant 2024 ! La conjoncture immobilière devrait s'améliorer avec des soubresauts d'une intensité plus limitée que l'an passé. Nous observons en effet, depuis plusieurs mois, une stabilisation du contexte économique, alimentée par la poursuite de la baisse de l'inflation. Cette situation devrait bénéficier au marché immobilier et par voie de conséquence à votre SCPI, notamment au niveau des valeurs d'expertise de son patrimoine. Un nouveau cycle immobilier se dessine et nous nous faisons fort de continuer à répondre à vos attentes et à celles de nos futurs associés.

Métronome reste attractive, comme en attestent nos performances de collecte au premier trimestre (+48 % par rapport au T1 2023). Ce premier trimestre a été marqué par 2 acquisitions : un immeuble de bureaux récent à Pessac, dans l'agglomération bordelaise et un complexe dédié à Escalquens dans la métropole toulousaine. (détail p.3) Nous poursuivons ainsi les investissements et la diversification du patrimoine de votre SCPI, tout en maintenant notre niveau d'exigence.

La cadence de Métronome est maintenue

La grande nouvelle de ce début d'année est le passage symbolique de Métronome à 100 M d'€ de capitalisation durant le mois de février. Cet indicateur démontre, selon moi, la dynamique de notre SCPI, saluant ainsi la qualité de sa gestion et la confiance des associés, dans la stratégie portée. La collecte continue donc sa croissance avec 9 077 nouvelles parts souscrites sur la période pour porter la capitalisation de votre SCPI à 104 M d'€, avec un patrimoine sous gestion de 100 M d'€. Elle est dévolue à l'investissement de nouveaux actifs dans la mesure où Métronome ne subit aucune difficulté de liquidité à date.

Ce premier trimestre enregistre des performances stables avec un Taux de Distribution prévisionnel de 5 % et un montant de l'acompte sur dividende distribué par part de 15 €. Le taux d'occupation financier s'établit à 94,3 %, soit en augmentation de 0,64 % par rapport au trimestre précédent.

Ces résultats renforcent mes convictions quant au positionnement stratégique proposé depuis 2021 pour Métronome : « L'immobilier de demain au cœur des métropoles françaises dans une démarche socialement responsable ». Nous sommes ainsi convaincus que votre SCPI est un levier déterminant pour le développement social, économique et environnemental des territoires.

Nous vous remercions de votre confiance qui nous permet d'œuvrer dans ce sens.

J-L BARTHET

* Association Française des Placements Immobiliers,

** à ce stade il s'agit de la catégorie la plus comparable au patrimoine immobilier de la SCPI au 31/12/2023 eu égard à sa composition.

*** La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation additionnée des frais et droits de reconstitution du patrimoine de la SCPI. Le prix auquel les clients souscrivent à la SCPI (valeur de part) doit réglementairement se situer à plus ou moins 10 % de cette valeur. La valeur de reconstitution a donc été calculée sur la base des comptes au 31/12/2023 (derniers comptes établis) et des valeurs d'expertises actualisées en date du 31/12/2023.

5 %

Dont 0 % de revenus non récurrents⁽²⁾
TD⁽³⁾ au 31/12/2023

1 129,34 €

Valeur IFI au 31/12/2023⁽⁴⁾

1,14

Effet levier au 31/12/2023⁽⁵⁾

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

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

⁽³⁾ TD : Taux de Distribution est la division du dividende brut avant prélèvement libérateur versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels) et quote-part de plus-values distribuées par le prix de parts acquéreur au 1^{er} janvier de l'année n. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

⁽⁴⁾ Fourni à titre indicatif par la société de gestion

⁽⁵⁾ 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



INFORMATIONS FINANCIÈRES

MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS

	2 ^e trimestre 2023	3 ^e trimestre 2023	4 ^e trimestre 2023	1 ^{er} 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

	2 ^e trimestre 2023	3 ^e trimestre 2023	4 ^e trimestre 2023	1 ^{er} trimestre 2024
Nombre de parts totales	70 441	73 734	77 947	86 980
Nouvelles parts créées	8 175	3 293	4 252	9 037
Parts retirées	103	0	39	4
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	84 529 200 €	88 480 800 €	93 536 400 €	104 376 000 €
Nombre d'associés	980	1 077	1 196	1 354

EN BREF

DÉLAI DE JOUISSANCE

1^{er} jour du 5^e mois

Suivant la souscription et son règlement intégral

VALEURS AU 31/12/2023

(par part)

Valeur de réalisation ⁽¹⁾ 1 004,39 €

Valeur de reconstitution ⁽²⁾ 1 185,18 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

1 200 €

souscription minimum de 5 parts pour tout nouvel associé

Valeur nominale

1 000 €

Prime d'émission

200 €

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

⁽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.

INFORMATIONS LOCATIVES



60

Nombre de baux



100 M€

Patrimoine détenu par la SCPI
(Hors frais)



1 223 K€

Montant des loyers encaissés



42 229 m²

Superficie Totale



75 % Bureau
11 % Activité
14 % Commerces

Répartition typologique en m²



TOF*
94,3 %

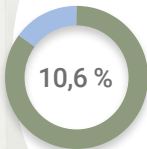
90,9 % Locaux occupés
3,4 % Franchise accordées
5,7 % Locaux vacants

Taux d'occupation financier



83 %

Taux d'encaissement des loyers



89,4 % Valeur de réalisation
10,6 % Emprunts bancaires
0 % VEFA ou autres acquisitions payables à terme
0 % Crédit-baux immobiliers
0 % Autres dettes

Dettes et autres engagements



TOF*
93 %

Taux d'occupation physique

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

* voir glossaire page 4

ZOOM SUR

2 ACQUISITIONS AU PREMIER TRIMESTRE !

Ces deux immeubles illustrent la stratégie d'investissements de la SCPI que nous poursuivons, en recherchant des projets durables et adaptés aux nouveaux usages, situés au cœur des territoires, en poursuivant aussi la diversification des actifs dans leurs typologies.

LE COMPLEXE SPORTIF PADEL À ESCALQUENS, DANS LA MÉTROPOLE TOULOUSAINE (31)

- 1 846 m² loués et en activité.



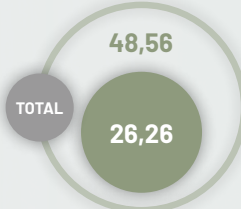
ALLURE
Métropole Bordelaise

COMPLEXE SPORTIF PADEL
Métropole Toulousaine

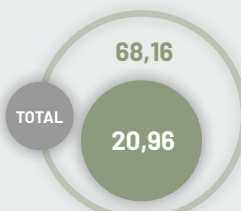
L'IMMEUBLE ALLURE AU CŒUR DE LA MÉTROPOLE BORDELAISE (33)

- L'immeuble développe 2 220 m² de bureaux
- occupés à 100% par 3 locataires

NOTATION ESG :



COMPLEXE SPORTIF PADEL À ESCALQUENS



IMMEUBLE ALLURE À BORDEAUX



● Note ESG initiale
○ Note ESG cible à 3 ans

Au 31/03/2024 aucune cession ni échange n'ont été réalisés sur la période pour le compte de la S.C.P.I.

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 rétrocédé 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.

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

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

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

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

jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en Décembre 2019 perd la jouissance de ses parts au 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	Immatriculation	852 697 861 RCS Toulouse
	Bureaux (avec possibilité de commerces, bureaux d'activité et logistiques)	N° Visa AMF	19-23 du 11 octobre 2019
Capital	Variable	Capital statutaire maximum	150 000 000 €
Délai d'entrée en jouissance	1^{er} jour du 5^e mois	Dépositaire	CACEIS BANK
Durée de détention préconisée	10 ans	Évaluateur immobilier	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Date d'immatriculation	24 Juillet 2019	Commissaire aux comptes	KPMG
Durée de la SCPI	99 ans		