

INFORMATIONS CLÉS



1 200 €

Prix de souscription

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



1 086 €

Valeur de retrait au 31/12/2022



15,00 €

Montant unitaire distribué sur le trimestre⁽¹⁾

Dividende payé au plus tard le 14/02/2024. Le prochain dividende au titre du 1^{er} trimestre 2024 interviendra au plus tard le 15 mai 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,

L'année 2024 sera-t-elle placée sous le signe de l'espérance malgré les incertitudes économiques et géopolitiques, qui entourent le début d'année ? Leurs conséquences n'ont cessé d'impacter le secteur de l'immobilier durant l'année passée. L'immobilier d'entreprise et plus particulièrement le bureau a été durement touché, comme le démontrent les derniers indicateurs de marché 2023.

En France, le volume des investissements en immobilier d'entreprise a enregistré une baisse de 57 % entre 2022 et 2023 pour atteindre 11,6 milliards d'euros (source Immostat). En ce qui concerne la commercialisation des surfaces de bureaux, les métropoles régionales sont restées dynamiques malgré une baisse

en volume de 16 % vs 2022 : durant les neuf premiers mois de l'année 2023, les principaux marchés régionaux, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Aix-Marseille, Nantes, et Montpellier, ont enregistré un volume de demande placée de 816 900 m². (Source Arthur Loyd).

Et pourtant, après quatre années d'exercices, votre SCPI Métronome tient le cap ! La stabilité de ses performances le prouve. Cela confirme ainsi nos choix et nos ambitions quant à la stratégie de votre SCPI : investir sur des projets immobiliers visant à atténuer le changement climatique, répondre aux nouveaux usages et besoins des entreprises tels que la prise en compte du bien-être de leurs collaborateurs sur l'ensemble du territoire.

Ainsi, je souhaite que 2024 marque plus encore notre volonté d'être acteur des transitions environnementales et sociétales, épaulée par la réglementation et le label ISR de votre SCPI. Nous affirmerons davantage le sens que nous donnons à vos investissements en nous appuyant sur l'expertise immobilière de notre société de gestion. Avec une équipe dédiée, composée de professionnels aguerris dans l'investissement, la gestion et le suivi de la relation avec les associé(e)s, nous sommes résolument tournés vers l'avenir, avec agilité et pragmatisme, à la conquête d'opportunités dans ce nouveau monde qui se dessine...

Deux acquisitions et des performances confirmées :

Face à l'interrogation légitime d'une éventuelle baisse du prix de la part de votre SCPI, nous pouvons d'ores et déjà vous apporter une réponse claire : nous maintenons le prix de la part de votre SCPI en ce début d'année. Cette décision résulte de la bonne tenue des valeurs d'expertise de l'ensemble du patrimoine de votre SCPI grâce à une gestion de qualité traduite au 31/12/2023 par un **taux d'occupation financier de 93,7 % et un taux de recouvrement des loyers de 99,2 %**. Mais aussi, les travaux engagés, les certifications BREEAM, que nous envisageons pour les immeubles de votre SCPI, sont des gages supplémentaires à la bonne tenue de leurs valeurs. Nous continuons à investir sur nos territoires et un focus sur les acquisitions en décembre 2023 des actifs Augny (métropole de Metz) et Les rives de l'Isle (métropole lilloise) se trouve page 3. Nous sommes particulièrement fiers de ces acquisitions qui viennent renforcer notre place au sein des métropoles et apportent une diversification avec les locaux commerciaux de l'actif d'Augny.

Dans le même temps, la collecte progresse sur ce trimestre. Au total, nous avons créé 21 817 parts et 485 associés ont rejoint notre SCPI en 2023. **Cela porte la capitalisation de votre SCPI à plus de 93 M€ et les actifs sous gestion à une valeur patrimoniale de 90 M€ au 31/12/2023.**

À l'instar des précédents trimestres, nous maintenons la distribution d'un acompte sur dividende de 15 € par part. Cela devrait confirmer notre objectif annoncé sur 2023 d'un taux de distribution de 5 % !

Souhaitons que l'année 2024 soit à l'image de 2023 pour votre SCPI, cadencée et maîtrisée, gage d'un placement résilient dans un contexte chahuté ! Pour cela, vous pouvez compter sur nos équipes et notre investissement !

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, la performance doit s'évaluer au regard des revenus générés ainsi que de la valeur de la part.

5 %

Dont 0 % de revenus non récurrents⁽²⁾
TD⁽³⁾ au 31/12/2022

1 086 €

Valeur IFI au 31/12/2022

1,18

Effet levier au 31/12/2022⁽⁴⁾

⁽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 libératoire 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⁾ 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

	1 ^{er} trimestre 2023	2 ^e trimestre 2023	3 ^e trimestre 2023	4 ^e trimestre 2023
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 2023	2 ^e trimestre 2023	3 ^e trimestre 2023	4 ^e trimestre 2023
Nombre de parts totales	62 369	70 441	73 734	77 947
Nouvelles parts créées	6 097	8 175	3 293	4 252
Parts retirées	0	103	0	39
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	74 842 800 €	84 529 200 €	88 480 800 €	93 536 400 €
Nombre d'associés	856	980	1 077	1 196

EN BREF

DÉLAI DE JOUISSANCE

1^{er} jour du 5^e mois

Suivant la souscription et son règlement intégral

VALEURS AU 31/12/2022

(par part)

Valeur de réalisation ⁽¹⁾ 1 075,86 €

Valeur de reconstitution ⁽²⁾ 1 250,14 €

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



57

Nombre de baux



90 M€

Patrimoine détenu par la SCPI
(Hors frais)



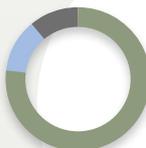
1 225 K€

Montant des loyers encaissés



38 168 m²

Superficie Totale



77 % Bureau
12 % Activité
11 % Commerces

Répartition typologique en m²



90,3% Locaux occupés
3,4% Franchise accordées
6,3% Locaux vacants

Taux d'occupation financier



88 % Valeur de réalisation
12 % Emprunts bancaires
0 % VEFA ou autres acquisitions payables à terme
0 % Crédit-baux immobiliers
0 % Autres dettes

Dette et autres engagements



Taux d'occupation physique



Taux d'encaissement des loyers

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

ACQUISITIONS DÉCEMBRE 2023

RETAIL PARC À AUGNY (57) – Métropole de Metz.

- composé de 6 cellules commerciales de 3 350 m² et 140 emplacements de stationnement.
- une première dans le Nord-Est de la France pour Métronome !

EURATECHNOLOGIES

Lille

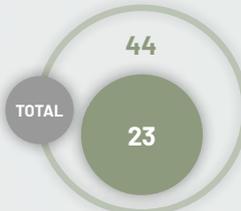


RETAIL PARC À AUGNY
Métropole de Metz

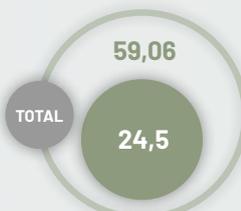
ACTIF DE BUREAU À LILLE, LES RIVES DE L'ISLE EURATECHNOLOGIES (59)

- un immeuble d'environ 2 000 m² avec 57 stationnements en sous-sol entièrement loué à 8 locataires
- au sein de pôle d'excellence d'innovation et d'entrepreneuriat dans la métropole lilloise

NOTATION ESG :



RETAIL PARC À AUGNY



EURATECHNOLOGIES À LILLE



● Note ESG initiale
○ Note ESG cible à 3 ans

Crédit photo agence e-shoetm

Aucune cession ni échange n'a été réalisé sur la période du 01/10/2023 au 31/12/2023 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		