

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 14/08/2023. Le prochain dividende au titre du 3^e trimestre 2023 interviendra au plus tard le 14 novembre 2023. 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

CHERS ASSOCIÉ(E)S,

Être acteur des territoires et réinventer les métropoles de demain : ce sont les défis que certains acteurs de l'immobilier se sont fixés. Votre SCPI METRONOME s'inscrit exactement dans cette perspective, portée par l'expertise immobilière et financière de Midi 2i depuis de nombreuses années ! La trajectoire de votre SCPI continue donc à s'écrire en accompagnant la transition énergétique et les nouveaux besoins exprimés par les entreprises dans l'usage de l'immobilier. Alors, tout en étant particulièrement attentif aux mouvements du marché et ses prévisions, nous gardons le cap.

Plus que jamais, la responsabilité d'un gérant est aussi de veiller à ce que les nouveaux associés de votre SCPI puissent rentrer à un prix de souscription qui reflète la réalité du marché actuel. J'ai ainsi souhaité, dès le mois de mai, procéder à une valorisation du patrimoine immobilier de votre SCPI et ce, semestriellement aussi longtemps que nécessaire. Le maintien, à ce stade, de la valorisation de ce patrimoine par rapport à la fin de l'année 2022, illustre, il me semble, une certaine qualité des immeubles détenus par votre SCPI et la gestion qui en est faite par nos équipes.

Depuis quelques semaines, nous observons que la valorisation du patrimoine de certaines SCPI pourrait conduire leur société de gestion à diminuer leur prix de souscription (ou de part), car celui-ci pourrait être bien supérieur à leur valeur de reconstitution^{*}. Ce contexte appelle à renforcer notre vigilance.

De son côté, METRONOME conserve son prix de souscription à 1 200 €. Sachez que ce prix reste inférieur à sa valeur de reconstitution^{*} à mi-année, marqueur positif, selon nous, quant à la juste valorisation de vos parts. Il est difficile d'avoir des certitudes dans le contexte actuel, toutefois notre stratégie raisonnée nous incite à une certaine confiance sur la capacité de METRONOME à éviter ou limiter les incidences sur le prix de la valeur de sa part dans les prochains mois.

Côté performance, votre SCPI METRONOME délivre un Taux de Distribution (TD) stable au 2^e trimestre à 5 % ; le montant de l'acompte sur dividende distribué par part, au titre du 2^e trimestre 2023, étant donc de 15 €, confirmant la ligne que nous nous sommes fixée.

Avec 8 175 parts nouvellement souscrites, sa capitalisation s'élève à 84 500 000 €. La collecte poursuit ainsi une croissance maîtrisée car l'objectif est d'atteindre dans les prochains mois le palier de 100 M d'€ de capitalisation. Ce développement est rendu possible grâce au travail de nos équipes de la distribution, qui poursuivent la diversification de la collecte. Depuis le début de l'année, 5 nouvelles « Caisse D'épargne » ont commencé à distribuer METRONOME auprès de leurs Clients.

Dynamisme confirmé par la poursuite d'investissements comme le démontre l'acquisition d'un 11^e actif dans le portefeuille patrimonial de votre SCPI (4^e actif acquis sur les 8 derniers mois). Situé à Dardilly (69), cet actif permet à METRONOME d'avoir un premier ancrage dans l'une des 3 plus grandes métropoles françaises, Lyon. Il s'agit d'un actif loué à plusieurs locataires ayant des activités différentes (bureaux / restauration / ...). Sa situation géographique permet d'encourager les mobilités douces et vient compléter de manière cohérente, le patrimoine de votre SCPI (plus de détails p.4).

Enfin, quand les temps sont chahutés, il me semble toujours utile de se rappeler que l'immobilier est un sous-jacent dont la performance s'apprécie sur le long terme. Dans ce contexte de marché baissier, certaines opportunités pourraient aussi se faire jour. C'est donc toujours avec un regard raisonné et optimiste que je vois le développement de votre SCPI.

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



* Pour rappel, la valeur de reconstitution est un indicateur qui permet d'appréhender la juste valeur et l'objectivité du prix des parts de SCPI. La valeur de reconstitution est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles, la valeur nette des autres actifs de la société auxquelles on ajoute le montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (source MIDI 2i)

INFORMATIONS FINANCIÈRES

MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS

| | 3 ^e trimestre 2022 | 4 ^e trimestre 2022 | 1 ^{er} trimestre 2023 | 2 ^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

| | 3 ^e trimestre 2022 | 4 ^e trimestre 2022 | 1 ^{er} trimestre 2023 | 2 ^e trimestre 2023 |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Nombre de parts totales | 39 609 | 56 272 | 62 369 | 70 441 |
| Nouvelles parts créées | 5 124 | 16 663 | 6 097 | 8 175 |
| Parts retirées | 0 | 0 | 0 | 103 |
| Parts en attente de retrait | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capitalisation | 47 530 800 € | 67 526 400 € | 74 842 800 | 84 529 200 |
| Nombre d'associés | 617 | 710 | 856 | 980 |

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



47

Nombre de baux



78 M€

Patrimoine détenu
par la SCPI
(Hors frais)



1 166 K€

Montant des loyers
encaissés



32 643 m²

Superficie Totale



86 % Bureau
14 % Activité
0 % Commerces

Répartition typologique
en m²



90,4% Locaux occupés
2,9% Franchise accordées
6,4% Locaux vacants

Taux d'occupation
financier



99,7%

Taux d'encaissement
des loyers



86 % Valeur de réalisation
14 % Emprunts bancaires
0 % VEFA ou autres
acquisitions payables
à terme
0 % Crédit-baux immobiliers
0 % Autres dettes

Dette et autres
engagements



92,1%

Taux d'occupation
physique

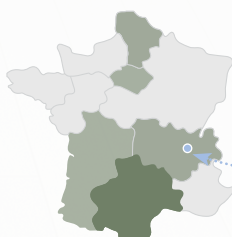
Source MIDI 2i - Les indicateurs peuvent évoluer dans le temps. Le niveau d'occupation, d'endettement et d'encaissement des loyers peut varier à la hausse comme à la baisse. Ils ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
* voir glossaire page 4

ZOOM SUR

ACQUISITION EN MAI 2023 : MINIPARC

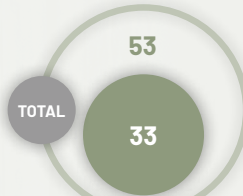
Livré en 2020 et développant 2 137 m², MINIPARC, Bâtiment 0 s'inscrit dans la stratégie de votre SCPI :

- en matière d'usage : les plateaux de bureaux desservent un atrium au centre de l'immeuble bénéficiant d'un éclairage zénithal et d'un patio au R+1. La situation locative traduit une mixité des usages mêlant activités de bureaux, restauration ainsi qu'une crèche.
- dans une démarche responsable : labellisé BREEAM Good.
- avec un emplacement d'exception : cœur de la Techlid, principal pôle tertiaire de l'ouest Lyonnais.



MÉTROPOLE
LYONNAISE
Lyon

NOTATION ESG :



● Note ESG initiale
○ Note ESG cible

MINIPARC



Au 30/06/2023 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. Le capital investi n'est pas garanti. 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 S.C.P.I. 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 sont consultables dans la note d'information et les statuts de la SCPI MÉTRONOME.**

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 1^{er} 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-scpi@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

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