

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

3^e TRIMESTRE 2023

Période analysée du 1^{er} Juillet au 30 septembre 2023

#16

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2023

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 14/11/2023. Le prochain dividende au titre du 4^e trimestre 2023 interviendra au plus tard le 14/02/2024. 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

CHERS ASSOCIÉS,

« Qui dit crise dit opportunités ! » C'est fort de cet adage que je souhaite partager avec vous mes réflexions dans l'éditorial de ce trimestre.

La crise immobilière exceptionnelle que nous rencontrons depuis quelques mois repose, selon moi, sur deux dimensions. La première est conjoncturelle avec le relèvement des taux. La seconde dimension est structurelle, avec des mouvements profonds et fondamentaux que sont les changements économiques, sociologiques et bien sûr environnementaux ; et ce, encouragés par une réglementation de plus en plus prégnante.

A terme, il s'agit, à mon sens, d'une transformation majeure : renforcée en 2020 par la crise sanitaire, elle devrait se poursuivre au cours de cette décennie. C'est une occasion unique pour ce secteur de se réinventer et de prendre une nouvelle direction face à ces enjeux qui se confirment chaque jour. Votre SCPI s'inscrit dans cette lignée au travers des orientations stratégiques que je porte ! A court terme, les conséquences de la lutte contre l'inflation par le resserrement monétaire, devraient générer des opportunités. Certains acteurs de l'immobilier devraient en effet être amenés à arbitrer des actifs dans les prochains mois. Selon nous, les sociétés de gestion les plus agiles et les plus solides pourraient saisir ces opportunités pour autant qu'elles fassent preuve d'exigence et de sélectivité.

C'est tout l'enjeu pour votre SCPI Métronome et notre ambition.

La stratégie de métronome reste, selon nous, plus que jamais d'actualité : investir dans l'immobilier de demain, au cœur des Métropoles. Notre SCPI est jeune et s'est dotée d'un patrimoine résilient et conforme à son positionnement stratégique. Celui-ci s'appuie sur les 18 ans d'expérience et le savoir-faire de Midi 2i.

Ainsi, à date, nous vous rappelons que le prix de la part reste inchangé à 1 200 euros et le focus page 3 sur la valeur de reconstitution* vient étayer ce propos. Il convient toutefois de rester prudent sur les répercussions de la conjoncture actuelle dans sa durée et son intensité. Midi 2i est particulièrement attentive à l'évolution de la situation du marché immobilier et ses éventuels impacts sur la valeur des actifs immobiliers détenus par votre SCPI.

Les performances de votre SCPI Métronome restent dans la dynamique des derniers mois avec un TD prévisionnel au 3^e trimestre, de 5 % et un Taux d'Occupation Financier de 92,8 %. Le montant de l'acompte sur le dividende distribué par part, pour ce trimestre, est de 15 € confirmant la trajectoire que nous nous sommes fixée.

Avec plus de 3 000 parts nouvellement souscrites sur ce trimestre, la capitalisation de votre SCPI s'élève à 88 480 800 €.

Désormais, la SCPI Métronome passe le cap des 1 000 associés !

La collecte poursuit ainsi sa croissance avec une distribution élargie à de nouveaux territoires.

Fort des évolutions du marché et des opportunités que nous voyons se profiler, nous allons nous ouvrir à d'autres classes d'actifs comme les locaux commerciaux de périphérie et les locaux d'activités par exemple, et poursuivre ainsi la diversification du patrimoine de votre SCPI.

Concrètement, nous avons d'ores et déjà identifié deux actifs « activités » et « commerce » dans des métropoles du nord et du sud-ouest de la France. Nous y reviendrons prochainement.

Grâce à votre confiance, notre jeune SCPI poursuit sa trajectoire.

Vous pouvez compter sur les équipes de Midi 2i, pour relever les défis dans cette période si particulière.

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

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

	4 ^e trimestre 2022	1 ^{er} trimestre 2023	2 ^e trimestre 2023	3 ^e trimestre 2023
Nombre de parts totales	56 272	62 369	70 441	73 734
Nouvelles parts créées	16 663	6 097	8 175	3 293
Parts retirées	0	0	103	0
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	67 526 400 €	74 842 800 €	84 529 200 €	88 480 800 €
Nombre d'associés	710	856	980	1 077

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



44

Nombre de baux



78 M€

Patrimoine détenu
par la SCPI
(Hors frais)



1 186 K€

Montant des loyers
encaissés



32 643 m²

Superficie Totale



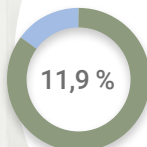
86 % Bureau
14 % Activité
0 % Commerces

Répartition typologique
en m²

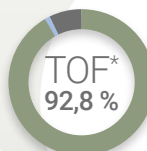


86 % Valeur de réalisation
14 % Emprunts bancaires
0 % VEFA ou autres
acquisitions payables
à terme
0 % Crédit-baux immobiliers
0 % Autres dettes

Dette et autres
engagements



11,9 %



TOF*
92,8 %



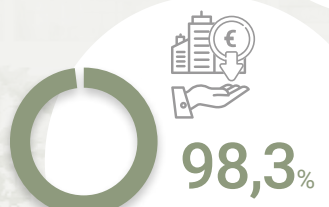
91,7 % Locaux
occupés
1,1 % Franchise
accordées
7,2 % Locaux
vacants

Taux d'occupation
financier



TOP*
90,5 %

Taux d'occupation
physique



98,3 %

Taux d'encaissement
des loyers

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

LE SAVIEZ-VOUS : LA VALEUR DE RECONSTITUTION

Surcote, décote, reconstitution,... depuis quelques semaines, l'actualité des SCPI nous oblige à nous familiariser avec des notions parfois techniques. Dans ce BTI, nous avons décidé de faire un zoom sur une notion clef : la valeur de reconstitution.

« 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 doit réglementairement se situer à plus ou moins 10 % de cette valeur. Compte tenu de la période baissière du marché immobilier, l'AMF a invité les sociétés de gestion à s'assurer que cette valeur reflétait la juste valeur des actifs immobiliers constituant le patrimoine de la SCPI. La valeur de reconstitution a donc été recalculée sur la base des comptes au 30 juin 2023 (derniers comptes établis) et des valeurs d'expertises actualisées en date du 30/06/2023.

Cette valeur de reconstitution, qui s'élève à 1 234,98€ pour la SCPI Métropole au 30/06/2023; ce qui correspond à une baisse de 1,21 % depuis le 31/12/2022, est fournie à titre informatif. En effet, la société de gestion n'a pas souhaité proposer de substituer cette valeur recalculée à la valeur du 31/12/2022 qui avait été validée par la dernière assemblée générale, dans la mesure où le prix de souscription actuel se situe dans la fourchette de plus ou moins 10 % de cette valeur recalculée.

Il existe une incertitude quant à la durée de cette crise et son impact à plus long terme, et MIDI 2i sera particulièrement attentif à l'évolution de la situation du marché immobilier et ses éventuels impacts sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. »

SOUS COTE



SI LA VALEUR DE
RECONSTITUTION
EST SUPÉRIEURE À
LA VALEUR DE PART

SUR COTE



SI LA VALEUR DE
RECONSTITUTION
EST INFÉRIEURE À LA
VALEUR DE PART

Règle : + ou - 10% de la valeur de la part de la SCPI

(dans le cas contraire, la société de gestion a pour obligation de modifier le prix de la part)

Aucune cession ni échange n'a été réalisé sur la période du 01/07/2023 au 30/09/2023 pour le compte de la SCPI.

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.

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.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 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 statuaire 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