

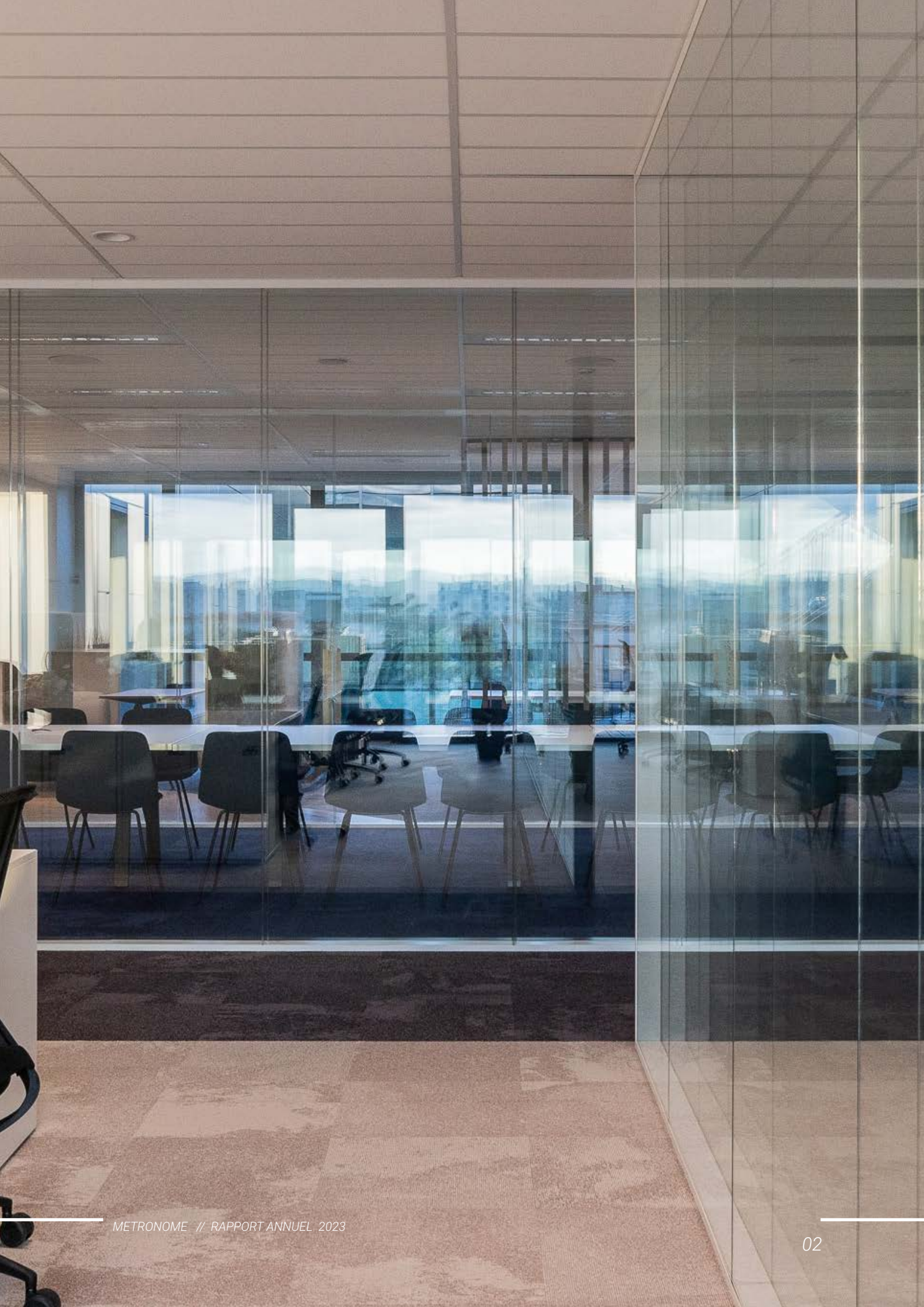
RAPPORT ANNUEL 2023

Métronomie  
SCPI

 **Midi 2i**  
TERRITOIRES D'INVESTISSEMENT



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE





# SOMMAIRE

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	04
ÉDITO	06
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023	08
CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE	10
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	12
RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	28
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023	30
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	38
RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	52
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	53
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	55
ORDRE DU JOUR	57
TEXTE DES RÉOLUTIONS	58
GLOSSAIRE	60
ANNEXE	62

# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

## AU 31 DÉCEMBRE 2023

<b>Société de Gestion</b>	<b>MIDI 2i</b>
Société par actions simplifiée au capital de	3 000 000 €
Siège social	11, allées du Président Roosevelt - 31 000 Toulouse
Président	Jean-Luc BARTHET
Directeur général - Pôle immobilier	Déborah WEISZ
Directeur général - Pôle financier	Marie NEDOREZOFF
Président du Comité Stratégique	Fabien FOUCAT
Membres du Comité Stratégique	Cécile THUARD
	Aline SOULA
	Jean-Michel PAGET
	Sébastien BERTHELIER

<b>SCPI</b>	<b>METRONOME</b>
Président du Conseil de surveillance	Jacques BOULOUS
Membres du Conseil de surveillance	Jean-Luc BARTHET
	Pierre CABROL
	Olivier CHAMPAGNE
	IMMOCEAL
	PRIMONIAL CAPIMMO
	BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE
	MIDI FONCIÈRE

<b>Commissaires aux comptes</b>	
	<b>KPMG S.A.</b>
Fin de mandat	À l'issue de l'assemblée générale de 2025 statuant sur les comptes 2024

<b>Expert en évaluation immobilière</b>	
Titulaire	<b>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France</b>
Fin de mandat	À l'issue de l'assemblée générale de 2024 statuant sur les comptes 2023

<b>Dépositaire</b>	
	<b>CACEIS INVESTOR SERVICES</b>
Fin de mandat	Durée indéterminée

<b>Expert-comptable</b>	
	<b>DENJEAN &amp; ASSOCIÉS</b>
Fin de mandat	Durée indéterminée





**Jean-Luc BARTHET**  
Président de MIDI 2i

## Chers associés,

À bien des égards, l'année 2023 a été mouvementée. Les marchés ont connu une brusque hausse des taux d'intérêt, qui ont été quasiment multipliés par trois en l'espace de dix mois. Comme chacun sait, il existe une véritable corrélation entre taux d'intérêt et prix de l'immobilier.

Cette situation s'est donc traduite dans un premier temps, par une véritable interrogation des acteurs économiques sur le prix de l'immobilier, entraînant une baisse brutale des volumes d'investissement dès le début de l'année 2023. Entre 2022 et 2023, le marché de l'investissement a enregistré une baisse de ses volumes d'environ 51 % (Source BNP RE) et ce, dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, qui comprend notamment les actifs de bureau, commerces, locaux d'activités, de logistique et l'hôtellerie. Dans un second temps, le marché immobilier a vu ses valeurs s'ajuster à la baisse.

L'univers des SCPI n'a pas échappé à ce contexte chahuté. Ainsi, à partir de juillet 2023, plusieurs sociétés de gestion ont-elles décidé de déprécier le prix de la part de certaines SCPI... Cette décote a touché près d'un tiers de la capitalisation totale de ce produit d'investissement. La conséquence immédiate sur le marché, s'est traduite par une baisse importante de la collecte, de l'ordre de 65% entre 2022 et 2023 sur les 2 derniers trimestres. (source ASPIM) Cependant, les SCPI ont été touchées de manière différenciée. Globalement, celles, créées bien avant la crise sanitaire, et fortement exposées sur la classe d'actifs de bureaux en Ile-de France par exemple, souffrent... elles sont pénalisées par une baisse marquée des valeurs d'actifs, accentuée par le bouleversement des fondamentaux de marché et par l'accélération du télétravail depuis 2020.

D'autres SCPI, créées ces dernières années, adaptent leurs stratégies d'investissement aux attentes des locataires et aux différentes évolutions que vit l'immobilier depuis le début de la décennie, notamment en termes de transformation urbaine, d'utilisation des espaces et d'impact environnemental.

Sur ce dernier point, le mois de février 2023 a été marqué par la présentation des recommandations de la Commission européenne pour atteindre la neutralité carbone promise en 2050. Elle fixe un objectif intermédiaire de réduction des émissions de gaz à effet de serre de - 90 % d'émissions de gaz à effet de serre en 2040.

Cette trajectoire ambitieuse impacte l'ensemble des secteurs de l'économie européenne, comme l'agriculture, les transports..., et bien sûr, l'immobilier.

Les évolutions réglementaires en termes d'environnement s'accroissent ! Le monde de la SCPI se confronte donc à de nouveaux paradigmes : des engagements environnementaux toujours plus prégnants et des investisseurs devenus plus frileux face à la remontée des taux...

Dans ce contexte, Midi 2i confirme le positionnement de sa SCPI Métronome : l'immobilier au cœur des métropoles françaises, dans une démarche socialement responsable.

Animée par la volonté de donner du sens à votre épargne, Métronome poursuit ses engagements et confirme sa stabilité : le prix de sa part reste à 1 200 euros\* et le taux de distribution se maintient à 5 %.

La force de notre SCPI s'appuie sur trois convictions.

- La centralité et l'emplacement des actifs immobiliers : Midi 2i dispose de l'expertise requise pour analyser la pertinence d'un emplacement sur l'ensemble des métropoles régionales.
- La compréhension de l'évolution des usages : impact du télétravail, du flex office... favorisant de nouvelles conditions de travail et de bien-être.
- La réduction de l'impact environnemental des actifs : consommation énergétique, émission des gaz à effet de serre... dans le respect des exigences du label ISR de votre SCPI.

Cette volonté de développement, rythmé et maîtrisé, se lit, depuis le 1<sup>er</sup> février 2023, dans le nom de votre SCPI : Métronome.

Concrètement, notre vision se traduit dans les investissements opérés par votre SCPI Métronome.

En 2023, les cinq nouveaux actifs qui complètent un patrimoine de treize immeubles depuis la création de votre SCPI, sont en cohérence avec nos convictions et s'inscrivent dans une volonté de diversification.

Géographique tout d'abord, avec des implantations dans de nouvelles métropoles comme Lille, Nantes, Metz et Lyon. De typologie d'actif immobilier ensuite, avec l'actif de Metz Augny, le premier retail park de Métronome.

\* Le prix reste dans les limites réglementaires de +/-10% de la valeur de reconstitution du 31/12/2023, elle-même basée sur la valeur d'expertise, valeurs provisoires qui seront prochainement publiées après validation



Nous travaillons ainsi à un nouvel équilibre dans la répartition du patrimoine, pour renforcer la résilience de votre SCPI.

Nous nous employons également à poursuivre une gestion rigoureuse des actifs immobiliers de votre patrimoine, se traduisant par un taux de recouvrement des loyers de 98,7 % en 2023 et par la labellisation ISR\*\* de votre SCPI. Ce label vient d'être à nouveau confirmé par les résultats d'un audit en novembre dernier.

Ces résultats sont le fruit, selon moi, d'un savoir-faire immobilier exigeant, que nous souhaitons mettre à votre service par le biais de la gestion du patrimoine de votre SCPI.

Pour poursuivre cette cadence, Midi 2i continue à renforcer ses équipes, dans la distribution de votre produit, sa gestion, l'investissement immobilier mais aussi dans la démarche RSE.

Sur ce volet, notre société de gestion affiche ses ambitions dans son rapport ESG, disponible sur le site Internet [www.midi2i.com](http://www.midi2i.com)

La dynamique de la collecte 2023 conforte ce qui précède, grâce à la confiance de nos distributeurs dans notre savoir-faire, une vision claire et assumée pour votre SCPI et des performances financières associées\*\*\*.

Métronome a enregistré une collecte positive de 21 817 parts nouvellement souscrites pour 142 parts retirées.

La capitalisation s'élève ainsi aujourd'hui à plus de 93 M€ (+ 38 % vs.31/12/2022) et porte la valeur patrimoniale des actifs sous gestion à 90 M€ (+ 70 % vs.31/12/2022)

Votre SCPI voit s'ouvrir de nouveaux horizons en 2024 et je me réjouis de ce développement !

Nous poursuivrons ainsi la collecte avec ambition et sérénité. De nouveaux actifs viendront étoffer le patrimoine de Métronome ; deux sont d'ores et déjà en cours d'acquisition. Nous poursuivrons enfin une gestion rigoureuse du patrimoine avec une volonté affichée de labelliser BREEAM, chacun des actifs de Métronome.

L'épargne est un voyage vers l'avenir... Et, forcément l'avenir reste incertain., mais aussi porteur d'opportunités

Une épargne se construit selon vos projets et dans des horizons de temps différents.

Les SCPI restent un placement de long terme obéissant généralement à un objectif de complément de revenus ou de rente.

Par la rigueur et le professionnalisme de nos équipes, notre rôle consiste à prendre soin de votre épargne et la rendre chaque jour la plus responsable et utile possible.

Soyez-en assurés !

JL Barthe



\*\*ISR : investissement socialement responsable

\*\*\*Les indicateurs peuvent évoluer dans le temps. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# CHIFFRES CLÉS

## AU 31 DÉCEMBRE 2023



### SCPI METRONOME

Date de création 16/07/2019

*Le visa (ie. autorisation de commercialiser) de la SCPI a été donnée par l'AMF le 21/10/2019*

#### Les associés

Nombre d'associés	1 196
Nombre de parts souscrites	77 947
Nombre de parts en jouissance	685 331
Nombre de parts moyen en jouissance	57 111



### Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles	13
Surface du patrimoine	38168 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	57
Taux d'occupation financier annuel	91,30 %



### Les valeurs de la SCPI

Valeur vénale / expertise	88 028 667	(soit par part : = 1 129,34 €)
Valeur comptable	<b>80 227 894</b>	(soit par part : = 1 029,26 €)
Valeur de réalisation	<b>78 289 434</b>	(soit par part : = 1 004,39 €)
Valeur de reconstitution	<b>92 380 957</b>	(soit par part : = 1 185,18 €)



### Les résultats financiers (en €)

Résultat par part émise	44,05
Dividende brut par part émise	43,96
Dont distribution de plus-value immobilière	-
Report à nouveau par part émise	0,09



# CHIFFRES CLÉS

## AU 31 DÉCEMBRE 2023



### Répartition du patrimoine en valeur vénale (suite)

#### Répartition géographique

Région Île-de-France : 10 500 000 €

Région Occitanie : 18 610 000 €

Région Nouvelle-Aquitaine : 23 950 000 €

Région Hauts-de-France : 13 544 073 €

Région Pays de Loire : 8 490 000 €

Région Auvergne Rhône Alpes : 6 960 000 €

Région Grand Est : 5 974 594 €

#### Répartition sectorielle

Bureaux : 69 737 002 €

Activité : 10 442 346 €

Commerce : 7 849 319 €

*Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale exprimée en m².*

# CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

## I. LA CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE

### ■ EN 2024, DES ALÉAS PERSISTERONT

Après deux bonnes années en sortie de crise Covid, la croissance française décélère en 2023, en lien avec la hausse des prix et le ralentissement de la demande. En effet, si l'inflation érode la consommation, les politiques monétaires mises en œuvre pour la combattre dégradent progressivement l'investissement, sachant que celui-ci s'est montré particulièrement résilient en 2023. Au final, la croissance s'établirait, en 2023, à +0,8 % pour un niveau similaire en 2024 (+0,9 %).

Subséquent à 10 hausses successives, la BCE finit l'année 2023 sur une stabilisation de ses principaux taux directeurs, portant le taux de refinancement à 4,5 %. Avec le

ralentissement des prix, rien n'annonce une nouvelle hausse et le consensus privilégierait même une baisse des taux à partir de l'été 2024.

Le marché du travail devrait tenir bon malgré la remontée des défaillances d'entreprises. Le taux de chômage devrait rester globalement stable à environ 7,6 %.

## II. LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

### ■ 2024, UNE ANNÉE DE REPOSITIONNEMENT

Les derniers mois de 2023 ont encore accentué la baisse des volumes annuels investis qui atteignent 12 milliards d'euros (soit -61 % par rapport à la moyenne quinquennale), conséquence des difficultés rencontrées dans la correction des prix. Les facteurs macro-économiques et financiers ont continué de peser sur l'activité et retardé la reprise.

L'amélioration sera probablement timide. Avant toute chose, les propriétaires devront amortir les pertes liées aux corrections de valeurs de leurs actifs immobiliers. L'inertie devrait perdurer.

2024 sera aussi une année marquée par les refinancements qui pourront engendrer des ventes forcées. Toutefois, si elles venaient alimenter le marché, leur impact sur les volumes resterait modéré et elles devraient être analysées avec précaution car elles ne sauraient constituer de nouvelles références en termes de prix.

La relance sera par ailleurs très sélective que ce soit en termes de produits et de localisation et commencera sur les marchés aux histoires immobilières les plus solides.





# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2023 a vu la capitalisation de la SCPI MÉTRONOME augmenter de 67 526 400 euros à 93 536 400 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 26 010 000 euros.

Au cours de l'exercice, MIDI 2i a procédé pour le compte de la SCPI à l'acquisition de cinq (5) actifs.

Ces actifs représentent près de 17 000 m<sup>2</sup> de surface répartie entre du bureau et du commerce (76 % de bureau et 24 % de commerce). Ces acquisitions permettent à la SCPI de se diversifier géographiquement étant donné que ces actifs se trouvent dans 5 régions différentes : Occitanie, Pays de Loire, Auvergne Rhône Alpes, Grand-Est et Hauts-de-France.

Le portefeuille présente, pour l'exercice 2023, un taux d'occupation financier de 91 %. La vacance financière provient essentiellement des surfaces vacantes pour un total de 3 066 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2023.

Les produits immobiliers de l'exercice se sont élevés à 6 432 752 euros contre 3 466 429 euros en 2022, permettant le versement de quatre acomptes pour l'année 2023, pour un montant total de 3 426 655 euros contre 1 839 885 euros l'an passé. La distribution, proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de 2023, s'élève à 60 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice, portant le TD à 5 %.

La société de gestion poursuit sa recherche d'actifs afin de répondre au mieux à la collecte en cours.

La Société de Gestion

## SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. LE PATRIMOINE	12
II. MARCHÉ DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI	19
III. COMPTES SIMPLIFIÉS	21
IV. LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES APPLIQUÉE À LA SCPI	23
V. COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES	24

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## I. LE PATRIMOINE

### I.1 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Cinq actifs ont été acquis au cours de l'exercice 2023 pour un montant total de près de 37 millions d'euros hors droits. Il convient d'informer les investisseurs, que tout en respectant la politique des conflits d'intérêts, les deux premiers actifs ont été acquis auprès de fonds gérés par MIDI 2i. Les investisseurs peuvent consulter la politique de gestion des conflits d'intérêts sur le site Internet de la société ([www.midi2i.com](http://www.midi2i.com)) et se rapprocher de cette dernière pour de plus amples informations.

#### ■ LES ACQUISITIONS

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition Acte en main (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison (si VEFA)
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	Bureaux	4 515	8 881 951	06/02/2020	-
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	Bureaux	4 090	12 736 765	01/09/2020	-
6 impasse Henry-le-Châtelier 33700 MÉRIGNAC	Activité	1 508	3 186 500	18/12/2020	-
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MÉRIGNAC	Bureaux	3 875	9 288 300	07/04/2021	-
17 avenue Henri Becquerel 33700 MÉRIGNAC	Bureaux	1 540	4 469 900	06/07/2021	-
12 avenue Neil Armstrong 33700 MÉRIGNAC	Bureaux	1 240	3 985 339	16/03/2021	-
Avenue Robert Schuman 33130 BÈGLES	Bureaux	1 548	4 706 751	20/07/2022	-
2 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	Bureaux	2 914	8 798 263	16/12/2022	-
2 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	Bureaux	4 264	10 602 989	26/01/2023	-
425 avenue Jean Rostand 31670 LABEGE	Bureaux	5 002	8 361 438	26/01/2023	-
3A chemin du Jubin 69570 DARDILLY	Bureaux	2 131	7 632 487	10/05/2023	-
6 rue du bois d'Orly 57685 AUGNY	Bureaux	3 505	6 385 000	01/12/2023	-
29 rue Hegel 59800 Lille	Bureaux	2 036	5 776 800	20/12/2023	-
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>		<b>38 168</b>	<b>94 812 478</b>		

Type d'actifs : pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale exprimée en m<sup>2</sup>.

#### ■ IMMEUBLE RIQUET

##### Caractéristiques de l'actif

- Principalement composé de bureaux
- Situé à Toulouse, en centre-ville
- Emplacement stratégique par sa situation géographique et sa proximité directe avec le métro et la gare

##### État locatif

- 5 locataires aux profils variés (établissement public, production audiovisuelle...)



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ IMMEUBLE LE STARTER

### Caractéristiques de l'actif

- Principalement composé de bureaux.
- Situé à Gennevilliers
- Accès à différents réseaux de transports publics et à toutes les infrastructures et services présents dans la zone (crèche, restaurants, salle de gym...)

### État locatif

- 4 sociétés reconnues telles que Gesten dans le génie climatique



## ■ IMMEUBLE MÉRIGNAC CHATELIER «SOCOTEC»

### Caractéristiques de l'actif

- Ensemble immobilier composé de bureaux et activités
- Situé à Mérignac, commune limitrophe de Bordeaux
- Accès à différents réseaux de transports en commun et aux accès routiers

### État locatif

- Immeuble occupé en totalité par SOCOTEC, groupe français créé en 1929, spécialisé dans le conseil en maîtrise des risques et en amélioration des performances.



## ■ IMMEUBLE MÉRIGNAC ARMSTRONG « UGAP »

### Caractéristiques de l'actif

- Principalement composé de bureaux.
- Situé à Mérignac, commune limitrophe de Bordeaux
- Accès à différents réseaux de transports en commun et aux accès routiers

### État locatif

- Immeuble occupé en totalité par l'UGAP (Union des Groupements d'Achat Public), établissement public industriel et commercial, pour un bail "ferme" de 6 ans.



## ■ IMMEUBLE MÉRIGNAC LESSEPS « PARTEDIS »

### Caractéristiques de l'actif

- Ensemble immobilier composé de bureaux et activités
- Situé à Mérignac, commune limitrophe de Bordeaux
- Accès à différents réseaux de transports en commun et aux accès routiers

### État locatif

- Immeuble occupé en totalité par le siège national de PARTEDIS, distributeur spécialiste du chauffage et sanitaire, dans le cadre d'un bail "ferme" de 9 ans.





# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ IMMEUBLE MÉRIGNAC BECQUEREL « NATIXIS »

### Caractéristiques de l'actif

- Principalement composé de bureaux.
- Situé à Mérignac, commune limitrophe de Bordeaux.
- Accès à différents réseaux de transports en commun et à des accès routiers.

### État locatif

- Immeuble occupé en totalité par Natixis, établissement financier de dimension internationale et filiale du groupe BPCE, pour un bail «ferme» de 6 ans.



## ■ IMMEUBLE TERRES NEUVES BÈGLES

### Caractéristiques de l'actif

- Principalement composé de bureaux ERP 5
- Situé à Bègles, à proximité immédiate de la Gare Saint Jean de Bordeaux

### État locatif

- Monolocataire (services publics)



## ■ IMMEUBLE ARTEPARC LESQUIN

### Caractéristiques de l'actif

- Principalement composé de bureaux
- Situé à Lesquin dans une zone d'activité récente
- Emplacement stratégique par sa situation géographique et sa proximité immédiate de l'aéroport

### État locatif

- 6 locataires aux profils variés (établissement bancaire, logistique, éditeur de logiciels...)



## ■ IMMEUBLE EVOLUTION

### Caractéristiques de l'actif

- Principalement composé de bureaux.
- Situé à Labège dans un parc identifié tertiaire.
- Au pied de la gare de métro Diagora (future ligne).

### État locatif

- 4 locataires spécialisé dans l'informatique ou le ferroviaire.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ IMMEUBLE AMPERE SAINT-HERBLAIN

### Caractéristiques de l'actif

- Composé de bureaux.
- Situé à Saint-Herblain, dans un parc identifié tertiaire.
- Belle identité architecturale.

### État locatif

- 6 locataires aux profils variés (avocats, formation, éditeur de logiciels...).



## ■ IMMEUBLE MINIPARC DARDILLY

### Caractéristiques de l'actif

- Composé de bureaux et commerces.
- Situé à Dardilly, dans un parc identifié tertiaire.
- Immeuble restructuré en 2021.

### État locatif

- 4 locataires aux profils tournés vers le service (crèche, restaurant, service de santé au travail...).



## ■ IMMEUBLE EURATECHNOLOGIES - LILLE

### Caractéristiques de l'actif

- immeuble de bureau édifié en R+4
- Situé à Lille, au coeur de la zone Euratechnologies,
- Immeuble construit en 2014

### État locatif

- 7 locataires actifs.



## ■ IMMEUBLE AUGNY RETAIL PARK

### Caractéristiques de l'actif

- Retail park, construit en 2013 composé de 6 cellules.
- Situé à Augny, en agglomération de la ville de Metz.

### État locatif

- 6 locataires dont l'activité principale est l'ameublement et la décoration de la maison.



La SCPI n'a procédé à aucune cession, ni échange d'actifs sur la période.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## I.2 GESTION LOCATIVE DES IMMEUBLES

### ORGANISATION DE L'ASSET MANAGEMENT ET DU PROPERTY MANAGEMENT

La fonction d'Asset Management au sein de MIDI 2i a pour missions de :

- définir et de piloter de la stratégie patrimoniale des bâtiments (i.e. stratégie locative et en matière de travaux) ;
- superviser la commercialisation des actifs et la relation avec les brokers ;
- négocier et rédiger les baux et les avenants ;
- effectuer le suivi de rentabilité et du business plan de chaque actif ;
- réaliser un reporting immobilier et financier auprès des investisseurs et organiser des points d'information périodiques ;
- définir et mettre en œuvre le programme d'arbitrage et de cession d'actifs.

Les missions de gestion locative (par exemple, encaissement des loyers, arrêtés annuels des comptes de l'exercice, émission des appels de loyers ou de charges, souscription des assurances nécessaires, gestion des réclamations et des relances...) et les missions de gestion technique (par exemple, contrôle du respect des normes et réglementations en vigueur, supervision de l'exécution de travaux, mise en place de contrats d'entretien, suivi de l'état technique des bâtiments, préparation et gestion des contrats de maintenance et d'exploitation, etc.) relèvent de la fonction de Property Management que MIDI 2i a choisi d'externaliser, tout en conservant la responsabilité.

Aussi, elle a défini en son sein un processus visant à sélectionner, avec soin, les gestionnaires locatifs et techniques et à évaluer annuellement la qualité de leurs prestations.

Au titre de l'exercice 2023, MIDI 2i a fait appel aux prestataires suivants :

Immeubles	Gestionnaire technique	Honoraires HT	Gestionnaire locatif	Honoraires HT
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	ESSET	13 238,58 €	Batigestion	1,25 % des loyers facturés ou estimés soit 8 340,05 €
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	GA SERVICES	11 792,36 €	Batigestion	1,25 % des loyers facturés soit 9 523,08 €
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MÉRIGNAC	ARES	11 345,00 €	ARES	1250,00 €
17 avenue Henri Becquerel 33700 MÉRIGNAC	ARES	4 500,00 €	ARES	500,00 €
12 avenue Neil Armstrong 33700 MÉRIGNAC	ARES	3 630,00 €	ARES	400,00 €
6 impasse Henry-le-Châtelier 33700 MÉRIGNAC	ARES	4 345,00 €	ARES	480,00 €
Avenue Robert Schuman 33130 BÈGLES	ARES	1 900,00 €	Batigestion	1,25 % des loyers facturés ou estimés soit 4 917,62 €
2 rue des peupliers 59810 LESQUIN	BNP PARIBAS	13 643,48 €	Batigestion	1,25 % des loyers facturés ou estimés soit 6 171,75 €
425 avenue Jean Rostand 31670 LABEGE	ADVENIS	11 192,00 €	Batigestion	1,25 % des loyers facturés ou estimés soit 4 199,83 €
2 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	ADEXIA	10 965,03 €	Batigestion	1,25 % des loyers facturés ou estimés soit 5 246,29 €
3A chemin du Jubin 69570 DARDILLY	GA SERVICES	3 191,70 €	Batigestion	1,25 % des loyers facturés ou estimés soit 3 354,43 €
29 rue Hegel 59800 Lille	BNP PARIBAS	-	Batigestion	-
6 rue du bois d'Orly 57685 AUGNY	SUDECO	495,00 €	SUDECO	2,50 % des loyers facturés ou estimés soit 495 €

\* BATIGESTION est une entité du Groupe BPCE. La politique de gestion des conflits d'intérêts de MIDI 2i est accessible depuis son site Internet ([www.midi2i.com](http://www.midi2i.com)).



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ LOYERS FACTURÉS ET ENCAISSÉS

Le montant des loyers facturés est de 4 717 673 euros HT en 2023, au 31 décembre 2022, les loyers facturés s'élevaient à 2 641 995 euros. Au 31 décembre 2023, la SCPI MÉTRONOME a 129 k€ d'impayés TTC, soit un taux de recouvrement de 98.7 %. À titre de comparaison, au 31 décembre 2022, le montant des impayés TTC de la SCPI MÉTRONOME s'élevait à 59 K€ soit un taux de recouvrement de 98 %.

## ■ VACANCE ET TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

La SCPI MÉTRONOME compte 57 locataires au 31 décembre 2023. Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice est de 91 %. Il se calcule par la division d'une part des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrice des loyers facturés et, d'autre part, le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché.

## ■ RELOCATION, RÉSORPTION DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENT

Sur l'actif Évolution, nous avons régularisé deux renouvellements avec les locataires Sportnco et Labsoft pour une surface globale de 1206 m<sup>2</sup> avec une prise d'effet au 01/01/2024. Le locataire TAT Studios sur l'immeuble Riquet occupait une surface de 875 m<sup>2</sup>. Après négociation du départ du locataire Les Petits frères des Pauvres, en date du 30 juin 2023, nous avons régularisé un nouveau bail avec la société TAT Studios avec extension de leurs surfaces. Le bail a été signé avec les anciennes surfaces du locataire Les petits frères des Pauvres et totalise 1122 m<sup>2</sup> à un loyer de 174€/m<sup>2</sup> HT par an. Le bail a pris effet le 1<sup>er</sup> novembre 2023. L'immeuble affiche un taux d'occupation de 100 % au 31 décembre 2023.

## ■ CONTENTIEUX

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

## I.3 TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

À la suite de la libération des locaux par Les Petits Frères des Pauvres sur l'immeuble Riquet, et en partenariat avec le locataire TAT, nous avons initié des travaux de désamiantage, remise en état de l'ensemble du système de climatisation, chauffage et renouvellement d'air. Le coût de ces travaux s'établit à environ 215 k€ HT. Ces travaux s'inscrivent également dans le cadre de notre démarche RSE.

## I.4 RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2023

La SCPI METRONOME peut recourir à l'endettement direct et/ou indirect, bancaire ou non bancaire ; à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers de la SCPI, soit un niveau de levier maximal de 1,67 fois l'actif net calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement Délégué n° 231/2013 du 19/12/2012, avec possibilité de financer par endettement l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100 %.

La SCPI METRONOME a été amenée à souscrire des emprunts bancaires afin de procéder à l'acquisition de trois actifs (parmi les treize actifs) depuis sa création.

Ratio statutaire	<b>40 %</b>
Valeur d'acquisition des actifs HD HF	<b>89 608 298</b>
Dette au 31/12/2022	<b>10 598 000</b>
Ratio d'endettement	<b>11,8 %</b>
Effet de levier (méthode de l'engagement)	<b>1,13</b>

Au 31 décembre 2023, le niveau de levier de la SCPI ressort à 1,13. Le ratio d'endettement, tel que défini dans la Note d'Information (soit le rapport entre le montant total des dettes bancaires supportées par la SCPI et la valeur d'acquisition du patrimoine), s'élève quant à lui à 12 %.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## I.5 INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

La SCPI METRONOME est un produit financier catégorisé Article 8 au sens du Règlement Européen 2019/2088 (« Disclosure »). L'objectif principal de la SCPI MÉTRONOME est de développer ses performances sociétales (y compris par le biais de la gouvernance). À cette fin, la SCPI entend :

- recourir à des prestataires de proximité ;
- sensibiliser les parties prenantes (locataires et prestataires techniques) pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses ;
- promouvoir le bien-être des utilisateurs en veillant à leur sécurité et leur confort.

MIDI 2i considère que la SCPI a un rôle à jouer en matière d'environnement en acquérant et en gérant des bâtiments économes en ressources et recherchant la maîtrise de l'impact du changement climatique sur les sols et la biodiversité en considérant notamment la faune et la flore.

Aussi, depuis le 30/06/2023, MIDI 2i a choisi volontairement de prendre en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité pour les fonds qu'elle gère classifiés en Art. 8 selon le Règlement Européen n°2019/2088 (« S.F.D.R » / « Disclosure »).

Les principales incidences négatives prises en considération sont :

- exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- intensité de consommation d'énergie.

(Déclaration accessible sur notre site internet <https://www.midi2i.com/informations-reglementaires/> à compter du 30/06/2024)

La labellisation ISR de la SCPI MÉTRONOME depuis 2021 témoigne de cette démarche.

Aussi, le rapport ESG, annexe au présent rapport, mesure le résultat des engagements de la SCPI MÉTRONOME, notamment grâce à la publication de huit indicateurs quantitatifs et à l'établissement de notes de performance extra-financière (note ESG) au niveau des actifs et au niveau du portefeuille. Ledit rapport est accessible sur le site Internet de la SCPI (<https://www.midi2i.com/scpi-metronome/>).

Les activités de la SCPI MÉTRONOME sont éligibles à la taxonomie.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

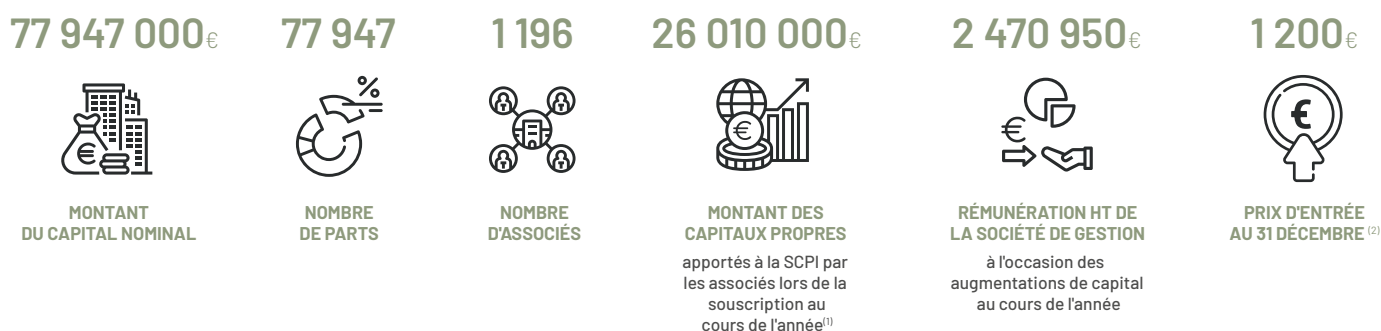
## II. MARCHÉ DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI

### II.1 MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2023	31/12/2022
Marché primaire	77 947	56 272
Marché secondaire (il n'y a pas de marché secondaire organisé)	0	0
Marché de gré à gré	0	0

### II.2 LE CAPITAL

#### ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL FIN DE PÉRIODE AU 31/12/2023



<sup>(1)</sup> Diminué des retraits le cas échéant  
<sup>(2)</sup> Prix payé par le souscripteur

Au cours de l'exercice social 2023, il y a eu 142 parts sociales retirées.

#### ■ HISTORIQUE DES VALEURS DE SOUSCRIPTION DEPUIS L'ANNÉE DE CRÉATION DE LA SCPI

Le prix de souscription de la part reste inchangé depuis l'année de création de la SCPI et s'élève à 1 200 euros. Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31/12/2023, le prix de souscription fixé à 1200 euros se situe à 1,25 % au-dessus de la valeur de reconstitution.

#### ■ PERFORMANCE

Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : N/A

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : N/A

#### ■ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ <sup>(1)</sup> // 31/12/2023

Distribution (en €)	60
Dont revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	0
Prix (en €)	1 200
Taux de distribution (en %)	5,00

<sup>(1)</sup> Correspond au dividende brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) pour une part en pleine jouissance sur l'exercice divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

<sup>(2)</sup> Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et de Plus-Value Immobilière (PVI)



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## II.3 LES VALEURS DE LA SCPI

### ■ LES EXPERTISES

La société BNP REAL ESTATE VALUATION France, expert externe en évaluation, nommé lors de l'Assemblée Générale constitutive du 16 juillet 2020, a procédé à la valorisation de l'ensemble du parc immobilier pour l'exercice 2023.

Immeubles	Prix Acquisition HD (en €)	Valeur Expertise / Vénale au 31.12.2023 (en €)	Variation
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	8 320 000	10 940 000	31,49 %
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	11 688 000	10 500 000	- 10,16 %
6 impasse Henry-le-Châtelier 33700 MÉRIGNAC	2 970 500	2 910 000	- 2,04 %
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MÉRIGNAC	9 098 000	8 750 000	- 3,83 %
17 avenue Henri Becquerel 33700 MÉRIGNAC	4 383 500	4 290 000	- 2,13 %
12 avenue Neil Armstrong 33700 MÉRIGNAC	3 894 090	3 750 000	- 3,70 %
Avenue Robert Schuman 33130 BÈGLES	4 410 000	4 250 000	- 3,63 %
2 rue des peupliers 59810 LESQUIN	8 230 000	8 170 000	4,28 %
2 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	9 935 000	8 490 000	- 14,54 %
425 avenue Jean Rostand 31670 LABEGE	7 835 000	7 670 000	- 6,80 %
3A chemin du Jubin 69570 DARDILLY	7 495 541	6 960 000	- 7,14 %
6 rue du bois d'Orly 57685 AUGNY	5 974 594	5 974 594	0,00 %
29 rue Hegel 59800 LILLE	5 374 073	5 374 073	0,00 %
<b>Total Valeur vénale</b>	<b>89 608 298</b>	<b>88 028 667</b>	<b>-1,76%</b>

La valeur vénale des actifs expertisés ressort à 88 028 667 euros hors droit, inférieur à 1,8 % au prix d'acquisition hors droit de ces immeubles.

Chaque expertise est le fruit d'une analyse in situ de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparative et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

La méthode retenue par l'expert est la méthode dite «par capitalisation», la cohérence des valeurs obtenues étant ensuite contrôlée au regard des transactions comparables. Cette expertise sera actualisée durant les quatre prochaines années.

Au titre de l'exercice 421-34 du RG AMF, nous vous informons que la SCPI MÉTRONOME ne détient aucun actif faisant l'objet d'un traitement spécial du fait de sa nature non liquide à la date du 31 décembre 2023.

### ■ LES DIFFÉRENTES VALEURS DE LA SCPI

VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION (en €) // 31/12/2023	Global	Par part émise
Valeur vénale / expertise	88 028 667,00	1 129,34
Valeur comptable	80 227 893,92	1 029,26
Valeur de réalisation	78 289 433,66	1 004,39
Valeur de reconstitution	92 380 956,62	1 185,18

### ■ VALEUR VÉNALE

La valeur vénale correspond à la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, arrêtée par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert externe indépendant.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs, augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

## ■ VALEUR DE RÉALISATION

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur les actifs financiers. La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation.

## ■ VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation, augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles). Étant destinées à servir de références à la détermination du prix des parts, les valeurs de réalisation et de reconstitution doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

## III. LES COMPTES SIMPLIFIÉS

### ■ PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU COMPTE DE RÉSULTAT, DES DIVIDENDES

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ (en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits</b>		
Produits de l'activité immobilière	6 432 752,34	3 466 429,07
Autres produits	4 662 266,57	3 959 817,21
Produits financiers	17 848,79	32 688,74
<b>SOUS-TOTAL PRODUITS</b>	<b>11 112 867,70</b>	<b>7 458 935,02</b>
<b>Charges et provisions</b>		
Charges immobilières	4 236 343,69	1 856 406,25
Frais généraux	3 098 193,65	3 442 558,13
Travaux de remise en état	-	-
Provision nette	-	-
Provision pour charges non récupérables	-	-
Autres charges financières	930,25	-
Charges financières nettes sur emprunts	343 929,32	177 446,04
<b>SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS</b>	<b>7 679 396,91</b>	<b>5 476 410,42</b>
Résultat exceptionnel	-	-
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>3 433 470,79</b>	<b>1 982 524,60</b>
Résultat comptable par part	44,05	35,23
Dividendes bruts par part	43,96	32,70
RAN comptable après affectation du résultat par part	0,09	2,53

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ PRÉCISIONS SUR CERTAINS COMPTES DE CHARGES

FRAIS GÉNÉRAUX (en €)	31/12/2023	31/12/2022
Rémunération de gestion	484 639,14	293 143,77
Honoraires des commissaires aux comptes	11 145,00	10 349,00
Frais divers de gestion	2 602 409,51	3 139 065,36
<b>TOTAL</b>	<b>3 098 193,65</b>	<b>3 442 558,13</b>

Les frais divers de gestion incluent notamment, la commission de souscription, les dotations aux amortissements des frais d'émission d'emprunt et le coût du dépositaire.

## ■ LA DISTRIBUTION

### Distribution 2023

Au cours de l'exercice 2023, la SCPI METRONOME a distribué un total d'acomptes sur dividendes brut de 60 euros par part en pleine jouissance, correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché à 5 %.

DISTRIBUTIONS ANNUELLES PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE (en €)	31/12/2023	31/12/2022
1 <sup>er</sup> trimestre	15,00	15,00
2 <sup>e</sup> trimestre	15,00	15,00
3 <sup>e</sup> trimestre	15,00	15,00
4 <sup>e</sup> trimestre	15,00	15,00
<b>TOTAL</b>	<b>60,00</b>	<b>60,00</b>
<b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %</b>

Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division entre le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de part acquéreur moyen de l'année. L'acompte du quatrième trimestre a été versé aux associés début février 2024.

### Distribution 2024

En 2024, compte tenu de l'évolution du résultat par part anticipé, la Société de gestion maintient pour objectif de distribuer un coupon similaire à l'année écoulée, soit un TDVM à 5 %, sous réserve de l'évolution du marché.

## ■ RISQUES

Les risques liés à la politique d'investissement et de financement des investissements immobiliers de la SCPI sont :

- le **risque de perte en capital**, lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi ;
- le **risque immobilier**, susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs ;
- le **risque économique**, susceptible d'engendrer une diminution ou une perte de loyers mais aussi un taux de vacance sur un ou plusieurs actifs ;
- le **risque lié à la gestion discrétionnaire**, résultant de la sélection par les gérants d'investissements qui peuvent se révéler moins performants ;
- le **risque de durabilité** événement ou condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement.

Il peut être un risque en soi ou peut affecter d'autres risques. Le risque de durabilité peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

Si les risques de durabilité n'ont pas déjà été anticipés et pris en compte dans les évaluations des investissements, ils peuvent avoir un impact négatif important sur le prix de marché attendu/estimé et/ou la liquidité de l'investissement et donc sur le rendement de la SCPI. Trois risques semblent dominer en termes de probabilité et d'importance s'ils se réalisent :

- **risques environnementaux** : la Société de Gestion prend notamment en compte les événements liés aux risques naturels ou industriels impactant l'environnement ;
- **risques sociaux** : la Société de Gestion prend notamment en compte toute forme de discrimination sur le lieu de travail, la protection face aux accidents du travail, les écarts de rémunération homme / femme ;
- **risques liés à la gouvernance** : la Société de Gestion prend spécifiquement en compte les risques liés à l'éthique des affaires et l'engagement de l'entreprise sur les sujets R.S.E.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- **Le risque fiscal** : le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre.
- **Recours à l'endettement** : conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après RGAMF), la SCPI pourra recourir à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite d'un montant fixé en Assemblée Générale, et qui ne pourra pas dépasser 40 % de la valeur des actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximal de 1,67 – étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

## IV. LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES APPLIQUÉES À LA SCPI

### IV.1 CONTRÔLE INTERNE, CONFORMITÉ, RISQUES

#### ■ PRINCIPES D'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

##### A- Principes fondamentaux et descriptif du dispositif

Dans le cadre des dispositions prévues par le règlement général de l'AMF, MIDI 2i s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un programme d'activités, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- des outils informatiques fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégués.

##### B- Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur trois niveaux :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels au fil de l'eau. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (dit contrôle « permanent »), opéré par l'équipe de conformité et de contrôle interne avec l'aide d'un prestataire spécialisé et selon un plan de contrôle revu annuellement ;
- un troisième niveau de contrôle (contrôle dit « périodique »), qui a pour mission d'auditer l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques pour l'ensemble des activités et risques de la Société de Gestion et des fonds gérés.

Le RCCI (Responsable Conformité et Contrôle Interne) rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités de Conformité & Contrôle Interne et au Comité Audit de MIDI 2i.

#### ■ L'ACCOMPAGNEMENT RÉGLEMENTAIRE DES ÉQUIPES OPÉRATIONNELLES

La conformité et le contrôle des risques sont au cœur des processus de MIDI 2i.

MIDI 2i attache donc une attention particulière à diffuser une culture de conformité et de risques auprès de ses collaborateurs afin qu'ils se conforment à l'ensemble de leurs obligations professionnelles dans l'exercice de leurs activités.

Cela se traduit notamment par :

- la mise en place d'un parcours d'intégration pour les nouveaux collaborateurs comprenant une formation interne visant à les sensibiliser sur le statut de SGP et le dispositif de maîtrise des risques ;
- l'établissement d'un plan de formation annuel adapté à chaque collaborateur ;
- une inscription à la certification A.M.F. afin d'acquérir les connaissances minimales en matière d'environnement financier, réglementaire et déontologique; à la date du présent rapport, 100 % des collaborateurs de MIDI 2i ont obtenu la certification A.M.F.

#### ■ GESTION DES RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

Dans l'exercice de ses activités, MIDI 2i veille à respecter les principes de primauté des intérêts des investisseurs et d'égalité de traitement entre eux. À ce titre, elle a établi des politiques et des procédures internes visant à prévenir, détecter et gérer les situations conflictuelles. Notamment, elle s'assure de sélectionner ses prestataires comme les gestionnaires techniques et locatifs sur la base de critères prédéterminés et objectifs afin d'éviter les risques de conflits d'intérêts.

Pour plus d'informations, la politique de gestion des conflits d'intérêts de MIDI 2i est accessible sur le site internet de la société (<https://www.midi2i.fr/-Informations-Reglementaires->).

En 2023, la SCPI a signé deux actes d'acquisition pour un montant total de 18 millions d'euros hors Droits. Il convient alors d'informer les investisseurs, que tout en respectant la politique des conflits d'intérêts, ces deux actifs ont été acquis auprès de

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

fonds gérés par MIDI 2i. Ainsi, au premier trimestre 2023, les immeubles ÉVOLUTION et AMPÈRE Saint-Herblain respectivement détenus par les filiales EUROVERTIA IMMO et SAINT HERBLAIN AMPÈRE ont fait l'objet d'un transfert de propriété au profit de la SCPI MÉTRONOME. Ces transferts interviennent entre deux sociétés dont la gestion est assurée par MIDI 2i, par conséquent le risque de conflit d'intérêt est traité conformément aux procédures internes de MIDI 2i, y compris la réalisation d'une double expertise préalable aux opérations.

## ■ LES CHANTIERS POUR L'ANNÉE 2024

L'année 2024 sera consacrée à la volonté de la société de gestion d'obtenir la labellisation de l'ensemble des actifs de MÉTRONOME. Avec la création d'un poste dédié à la RSE, les ambitions de MIDI 2i montent en puissance sur ce volet.

En parallèle, les équipes du pôle Développement restent mobilisées pour développer les canaux de distribution de la SCPI.

## IV.2 RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### ■ MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LE GESTIONNAIRE À SON PERSONNEL

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de MIDI 2i s'élève à 2 462 388 euros pour 28 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 86 % et de rémunérations variables à hauteur de 14 %.

Le montant des rémunérations brutes des collaborateurs identifiés comme preneurs de risques (c'est-à-dire les membres du COMEX, du CODIR et le RCCI) au sens des directives AIFM (12 personnes au 31 décembre 2023) s'élève à 1 321 793 euros. Leur rémunération variable s'élève à 247 270 euros.

## V. COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES

### V.1 TABLEAUX ANNEXES

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS (en €)	31/12/2023	31/12/2022
Nombre de parts cédées ou retirées	142,00	-
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,18 %	0,00 %
Demandes de cessions ou de retraits en attente	-	-
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	-	-
Rémunération de la gérance sur les cessions, retraits (en € HT)	16 188,00	-

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR 5 ANS (en € par part)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Report à nouveau avant affectation du résultat	6,25	6,12	8,45	- 0,87
Dividende brut versé au titre de l'année	- 43,96	- 32,70	- 47,37	- 11,55
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>44,05</b>	<b>35,23</b>	<b>50,64</b>	<b>23,21</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	6,33	8,65	11,71	10,80
Plus ou moins-value comptable sur cessions d'immeuble	-	-	-	-

Données exprimées en parts émises



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

EMPLOI DES FONDS (en €)	Réel 2023	Réel 2022	Variation
<b>Fonds collectés</b>	<b>90 332 218</b>	<b>68 984 464</b>	<b>21 347 754</b>
Capital	77 947 000	56 272 000	21 675 000
Primes nettes de souscription/fusion	1 787 218	2 114 464	-327 246
Financements/emprunts	10 598 000	10 598 000	-
<b>Emploi des fonds</b>	<b>- 89 617 282</b>	<b>- 52 736 191</b>	<b>- 36 881 091</b>
Plus ou moins-value comptable	-	-	-
Réserves	-	-	-
Report à nouveau	486 860	344 221	142 640
Investissements	- 90 104 142	- 53 080 412	- 37 023 731
<b>TOTAL I</b>	<b>714 935,76</b>	<b>16 248 272,91</b>	<b>-15 533 337,15</b>
<b>Engagements</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Sommes restant à payer sur VEFA	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>MONTANT RESTANT À INVESTIR</b>	<b>714 935,76</b>	<b>16 248 272,91</b>	<b>-15 533 337,15</b>

## ■ INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI METRONOME donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des créances clients à l'égard de la SCPI au 31 décembre 2023 par date d'échéance.

*Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice*

## ■ FACTURES RECUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	-	6,00	1,00	-	17,00	24,00
Montant total des factures concernées (en € HT) <sup>(1)</sup>	-	2 000,00	12 545,82	-	18 693,01	33 238,83
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice	0,00 %	0,05 %	0,31%	0,00 %	0,46 %	0,82%

<sup>(1)</sup> Fournisseurs d'immobilisations inclus

## ■ FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	-	6,00	5,00	2,00	11,00	24,00
Montant total des factures concernées (en € HT) <sup>(1)</sup>	-	273 452,28	41 802,43	3 780,96	60 174,82	379 210,48
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice	0,00 %	4,31 %	0,66 %	0,06 %	0,95 %	5,97 %

<sup>(1)</sup> Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 443-1 du Code de commerce.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ ÉVOLUTION DU RÉSULTAT FINANCIER PAR NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE SUR 5 ANS - 31/12/2023

	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020	
	Euros pour une part	% total des revenus	Euros pour une part	% total des revenus	Euros pour une part	% total des revenus	Euros pour une part	% total des revenus
<b>Revenus</b>								
Recettes locatives brutes	112,64	57,89 %	113,04	46,47 %	121,81	70,77 %	246,35	22,54 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Produits financiers	0,31	0,16 %	1,07	0,44 %	0,05	0,03 %	0,57	0,05 %
Produits divers	81,64	41,95 %	129,13	53,09 %	50,25	29,20 %	846,06	77,41 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>194,58</b>	<b>100,00 %</b>	<b>243,24</b>	<b>100,00 %</b>	<b>172,11</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1 092,98</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes</b>								
Commission de gestion et sur les souscriptions	- 51,75	- 26,60 %	- 109,52	- 45,02 %	- 41,48	- 24,10 %	- 462,54	- 42,32 %
Autres frais de gestion	- 74,09	- 38,08 %	- 63,50	- 26,11 %	- 57,85	- 33,61 %	- 500,60	- 45,80 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Charges locatives non récupérables	- 0,96	- 0,49 %	0,40	0,16 %	- 0,43	- 0,25 %	- 1,79	- 0,16 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>-126,80</b>	<b>-65,16 %</b>	<b>- 172,62</b>	<b>- 70,97 %</b>	<b>- 99,76</b>	<b>- 57,96 %</b>	<b>- 964,93</b>	<b>- 88,28 %</b>
<b>Charges internes</b>								
Provision nette <sup>(1)</sup>	- 1,63	- 0,84 %	- 0,19	- 0,08 %	- 0,62	- 0,36 %	- 8,46	- 0,77 %
- pour travaux	- 1,63	- 0,84 %	- 0,19	- 0,08 %	- 0,62	- 0,36 %	- 8,46	- 0,77 %
- autres	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>- 1,63</b>	<b>- 0,84 %</b>	<b>- 0,19</b>	<b>- 0,08 %</b>	<b>- 0,62</b>	<b>- 0,36 %</b>	<b>- 8,46</b>	<b>- 0,77 %</b>
<b>Charges financières</b>	<b>- 6,04</b>	<b>- 3,10 %</b>	<b>- 5,79</b>	<b>- 2,38 %</b>	<b>- 6,66</b>	<b>- 3,87 %</b>	<b>- 11,06</b>	<b>- 1,01 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>- 134,46</b>	<b>-69,10 %</b>	<b>- 178,59</b>	<b>- 73,42 %</b>	<b>- 107,04</b>	<b>- 62,19 %</b>	<b>- 984,45</b>	<b>- 90,07 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>60,12</b>	<b>30,90 %</b>	<b>64,65</b>	<b>26,58 %</b>	<b>65,07</b>	<b>37,81 %</b>	<b>108,53</b>	<b>9,93 %</b>
Produits exceptionnels	-		-		-		-	
Charges exceptionnelles	-		-		-		-	
<b>RÉSULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>60,12</b>	<b>30,90 %</b>	<b>64,65</b>	<b>26,58 %</b>	<b>65,07</b>	<b>37,81 %</b>	<b>108,53</b>	<b>9,93 %</b>
Variation du report à nouveau - Dotation (-), Reprise (+)	0,12	0,06 %	4,65	1,91 %	4,06	2,36 %	54,53	4,99 %
Revenu brut distribué <sup>(2)</sup>	60,00	30,84 %	60,00	24,67 %	61,00	35,44 %	54,00	4,94 %
Dont plus-value immobilière réalisée	-		-		-		-	

<sup>(1)</sup> Dotations de l'exercice diminuées des reprises - <sup>(2)</sup> Pour une année entière de jouissance

# RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## I. MODIFICATIONS STATUTAIRES LIÉES À LA MODERNISATION DE LA DOCUMENTATION DES SCPI

Néant.

L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 1<sup>er</sup> février 2023 a voté le changement de dénomination de la SCPI. La SCPI AEDIFICIS est devenue la SCPI MÉTRONOME à compter de cette date.

## II. MODIFICATIONS DE LA DOCUMENTATION LIÉES À L'ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION (RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF ET INSTRUCTION APPLICABLE AUX SCPI)

Pas de modification.

## III. MODIFICATIONS DE LA DOCUMENTATION LIÉES AUX ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES EN COURS (LOI PACTE)

Néant.



# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023

## SOMMAIRE DU CHAPITRE

---

I. ÉTAT DU PATRIMOINE	31
II. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	33
III. ENGAGEMENTS (HORS BILAN ET RÉCIPROQUES)	34
IV. COMPTE DE RÉSULTAT	35



# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023

## I. ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées

### I.1 - PLACEMENTS IMMOBILIERS

#### 1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	89 608 298	87 532 823	52 994 090	54 603 678
Immobilisations en cours	495 844	495 844	86 322	86 322
<b>SOUS-TOTAL 1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>90 104 142</b>	<b>88 028 667</b>	<b>53 080 412</b>	<b>54 690 000</b>

#### 2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provision pour gros entretien	- 137 015	-	- 58 042	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>- 137 015</b>	<b>-</b>	<b>- 58 042</b>	<b>-</b>

#### 3 - TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 3 - TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>89 967 127</b>	<b>88 028 667</b>	<b>53 022 370</b>	<b>54 690 000</b>

### I.2 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023

(en €)	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées

## I.3 - ACTIFS D'EXPLOITATION

### 1 - ACTIFS IMMOBILISÉS

Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1 - ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 2 - CRÉANCES

Locataires et comptes rattachés	1 553 374	1 553 374	1 593 927	1 593 927
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Autres créances</b>	<b>455 237</b>	<b>455 237</b>	<b>559 234</b>	<b>559 234</b>
- Fournisseurs débiteurs	44 843	44 843	9 300	9 300
- État et autres collectivités	283 514	283 514	542 403	542 403
- Associés opération sur capital	-	-	-	-
- Autres débiteurs	126 879	126 879	7 532	7 532
<b>SOUS-TOTAL 2 - CRÉANCES</b>	<b>2 008 611</b>	<b>2 008 611</b>	<b>2 153 161</b>	<b>2 153 161</b>

### 3 - VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

Valeurs mobilières de placements	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 080 057	3 080 057	17 246 884	17 246 884
<b>SOUS-TOTAL 3 - VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>3 080 057</b>	<b>3 080 057</b>	<b>17 246 884</b>	<b>17 246 884</b>
<b>TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>5 088 668</b>	<b>5 088 668</b>	<b>19 400 045</b>	<b>19 400 045</b>

## I.4 - PASSIFS D'EXPLOITATION

### 1 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	-	-	-	-
--	---	---	---	---

### 2 - DETTES

Dettes financières	- 11 676 993	- 11 676 993	- 11 152 984	- 11 152 984
Dettes d'exploitation	- 708 362	- 708 362	- 306 645	- 306 645
<b>Dettes diverses</b>	<b>- 2 254 992</b>	<b>- 2 254 992</b>	<b>- 1 754 377</b>	<b>- 1 754 377</b>
- Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
- Locataires créditeurs	- 724 851	- 724 851	- 724 236	- 724 236
- Associés opération sur capital	- 1 064 697	- 1 064 697	- 517 182	- 517 182
- Dettes fiscales	- 297 804	- 297 804	- 150 439	- 150 439
- Autres créditeurs	- 167 640	- 167 640	- 362 520	- 362 520
<b>SOUS-TOTAL 2 - DETTES</b>	<b>- 14 640 347</b>	<b>- 14 640 347</b>	<b>- 13 214 006</b>	<b>- 13 214 006</b>
<b>TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>- 14 640 347</b>	<b>- 14 640 347</b>	<b>- 13 214 006</b>	<b>- 13 214 006</b>

# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023

(en €)	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I.5 - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	178 661	178 661	263 806	263 806
Autres comptes de régularisation	38 084	38 084	69 357	69 357
Produits constatés d'avance	- 404 300	- 404 300	- 668 247	- 668 247
<b>TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>- 187 555</b>	<b>- 187 555</b>	<b>- 335 084</b>	<b>- 335 084</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>80 227 894</b>	<b>78 289 434</b>	<b>58 873 324</b>	<b>60 540 954</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(1)</sup></b>				

<sup>(1)</sup> Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971

## II. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>1 - CAPITAL</b>				
- Capital souscrit	56 272 000		21 675 000	77 947 000
- Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1 - CAPITAL</b>	<b>56 272 000</b>	<b>-</b>	<b>21 675 000</b>	<b>77 947 000</b>
<b>2 - PRIME D'ÉMISSION</b>				
- Prime d'émission ou de fusion	11 254 400		4 335 000	15 589 400
- Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
- Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 9 139 936		- 4 662 246	- 13 802 182
<b>SOUS-TOTAL 2 - PRIME D'ÉMISSION</b>	<b>2 114 464</b>	<b>-</b>	<b>- 327 246</b>	<b>1 787 218</b>
<b>3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>				
- Écart de réévaluation	-	-	-	-
- Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
- Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
- Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles et distribuée	-	-	-	-
- Réserves	-	-	-	-
- Report à nouveau	344 221	142 640	-	486 860
<b>SOUS-TOTAL 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>344 221</b>	<b>142 640</b>	<b>-</b>	<b>486 860</b>

# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
- Résultat de l'exercice	1 982 525	- 1 982 525	3 433 471	3 433 471
- Acomptes sur distribution	- 1 839 885	1 839 885	- 3 426 655	- 3 426 655
<b>SOUS-TOTAL 4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>142 640</b>	<b>- 142 640</b>	<b>6 816</b>	<b>6 816</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>58 873 324</b>	<b>0</b>	<b>21 354 570</b>	<b>80 227 894</b>

## III.a ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes garanties	10 598 000	10 598 000
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Avals, cautions		

Garanties consenties à la Banque Palatine et la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées dans le cadre de l'acquisition de trois immeubles :

- hypothèque au profit du prêteur en garantie du crédit consenti et ce, en capital et intérêts, frais, indemnités et autres accessoires ;
- cession de créance professionnelle concernant les loyers ;
- cession de créance professionnelle concernant les assurances.

Engagement reçu : la SCPI MÉTRONOME bénéficie de deux autorisations de découvert consenties par la Palatine à hauteur de 2 000 000 d'euros, et une par la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées pour 10 000 000 d'euros.

## III.b ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Nominal (en €)	n/a	
Date	n/a	
Échéance	n/a	
Taux	n/a	

# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023

## IV. COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>1 - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	4 717 673	2 641 995
Charges facturées	1 632 631	811 723
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	62 236	-
Reprise de provisions	14 000	3 500
Transfert de charges immobilières	6 212	9 211
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>6 432 752</b>	<b>3 466 429</b>
<b>2 - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 722 227	854 417
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	92 973	5 674
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières hors rémunérations d'intermédiaires et impôts et taxes	107 454	34 411
- Charges sur locaux vacants	52 720	46 609
- Charges non récupérables	54 734	- 12 198
- Assurances non récupérables	-	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	510 081	180 983
Impôts et taxes	1 803 609	780 921
Dépréciation des titres des participations contrôlées	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>4 236 344</b>	<b>1 856 406</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>2 196 409</b>	<b>1 610 023</b>
<b>1 - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Reprise de provision pour créances douteuses	-	-
Reprise de provision pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	4 662 246	3 959 711
Autres produits	21	106
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>4 662 267</b>	<b>3 959 817</b>



# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>2 - CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commission de la Société de Gestion	484 639	293 144
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>111 329</b>	<b>53 022</b>
- Honoraires	11 145	10 349
- Frais d'assemblées et de conseils	35 075	12 126
• <i>Rapports annuels</i>	-	-1 340
• <i>Informations associés</i>	34 163	12 700
• <i>Frais d'assemblée</i>	912	766
• <i>Affranchissement</i>	-	-
• <i>Conseil de surveillance - Remboursement de frais</i>	-	-
- Cotisations et contributions	29 597	26 424
• <i>Cotisation AMF et autres</i>	-	-
• <i>Coût dépositaire</i>	15 000	16 000
• <i>Droits d'enregistrement</i>	-	-
• <i>Cotisation sur la valeur ajoutée</i>	14 597	10 424
• <i>Impôts étrangers</i>	-	-
• <i>TVA non récupérable</i>	-	-
- Frais bancaires	35 512	4 123
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>2 470 952</b>	<b>3 065 119</b>
- Jetons de présence	-	-
- Perte sur créances irrécouvrables	-	-
- Commission sur les souscriptions	2 470 950	3 065 118
- Autres charges de gestion courante	2	1
Dotations aux amortissements d'exploitation	31 273	31 273
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>3 098 194</b>	<b>3 442 558</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>1 564 073</b>	<b>517 259</b>
<b>1 - PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	17 849	32 689
Reprise de provision sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>17 849</b>	<b>32 689</b>

# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>2 - CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	343 929	177 446
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	930	-
Dépréciation des charges financières	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>344 860</b>	<b>177 446</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>- 327 011</b>	<b>- 144 757</b>
<b>1 - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2 - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>3 433 471</b>	<b>1 982 525</b>

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	39
II. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	41
III. SITUATION DES INVESTISSEMENTS	42
IV. PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN	43
V. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF	43
VI. TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	43
VII. TITRES DE PARTICIPATION	44
VIII. TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS	45
IX. DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	45
X. DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	46
XI. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF	46
XII. EMPRUNTS	46
XIII. DÉTAIL DES EMPRUNTS	47
XIV. VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	47
XV. VARIATION DU POSTE DE COMPTE DE RÉGULATION	47
XVI. DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES	47
XVII. DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES	48
XVIII. DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT	48
XIX. PARTIES LIÉES	51

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### ■ FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice 2023 a vu la capitalisation de la SCPI MÉTRONOME augmenter de 67 526 400 euros à 93 536 400 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 26 010 000 euros.

Au cours de l'exercice, MIDI 2i a procédé pour le compte de la SCPI à l'acquisition de 5 actifs.

Ces actifs représentent près de 17 000 m<sup>2</sup> de surface répartie entre du bureau et du commerce (76 % de bureau et 24 % de commerce). Ces acquisitions permettent également à la SCPI de se diversifier géographiquement étant donné que ces actifs se trouvent dans 5 régions différentes : Occitanie, Pays de Loire, Auvergne Rhône Alpes, Grand-Est et Hauts-de-France.

### ■ ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, la SCPI a signé deux actes d'acquisition pour un montant total de 11 millions d'euros hors Droits, pour des actifs se situant dans la banlieue proche toulousaine et à Bordeaux.

### ■ PRINCIPES ET RÈGLES COMPTABLES EN VIGUEUR

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender les incidences et les perspectives d'avenir. Aussi, les estimations comptables retenues dans le cadre de l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été élaborées dans un contexte incertain et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2023.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC. Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transposée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 9 juin 1994 ;
- complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent ;
- le compte de résultat sous sa forme standard ;
- les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

### ■ IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne «valeur bilantielle» pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou de remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées, terrains compris. La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles, hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis, pendant quatre ans, à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multicritère qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu net ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash-Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## ■ TITRES, PARTS OU ACTIONS DÉTENUS PAR LA SCPI ET AVANCES EN COMPTES COURANTS CONSENTIES PAR LA SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées). Leur traitement comptable est régi par l'article 131-30 du règlement ANC 2016-03 ;
- les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat) ;
- les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

### **Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière**

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières.

- Soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société, réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de cinq ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.
- Soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société, réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus, et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de cinq ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

## ■ CRÉANCES ET DETTES

**Créances :** les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**Dettes :** les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

## ■ PROVISION POUR CRÉANCES LOCATAIRES

La provision pour dépréciation des créances locataires est constituée dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque. Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à trois mois.

## ■ CHARGES PRÉLEVÉES SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

## ■ NATURE DES CHARGES NON IMMOBILISABLES

### **Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation :**

Au sens de l'article 606 du Code civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

### **Travaux de remise en état :**

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

## ■ PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 50 % à 2 ans, 33,33 % à 3 ans, 25 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.



# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## Description du plan d'entretien :

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2019-2023) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires, afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire ;
- travaux sur les équipements, halls, parties communes ;
- opérations de réhabilitation ou de rénovation ;
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année en fonction de l'évolution des dépenses réelles effectuées, des acquisitions et cessions d'immeubles. Les montants sont définis en fonction des coûts prévisionnels des travaux par les gestionnaires techniques. L'avancement de la réalisation des travaux fait l'objet d'un suivi régulier dans l'année par les gérants.

## ■ PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

## ■ PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserve de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

## ■ ENGAGEMENTS HORS BILAN

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux ;
- garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers) ;
- cautions bancaires de locataires.

## II. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>	<b>89 608 298,11</b>	<b>87 532 822,74</b>	<b>52 994 090,00</b>	<b>54 603 678,38</b>
Bureaux	86 637 798,11	84 622 822,74	50 023 590,00	51 553 678,38
Commerces				
Hébergements				
Locaux d'activité et mixtes	2 970 500,00	2 910 000,00	2 970 500,00	3 050 000,00
Logistique / Stockage				
Clinique				
Immobilisations en cours	495 844,26	495 844,26	86 321,62	86 321,62
<b>SOUS-TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>	<b>90 104 142,37</b>	<b>88 028 667,00</b>	<b>53 080 411,62</b>	<b>54 690 000,00</b>
<b>TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>				
Bureaux / Commerces	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>90 104 142,37</b>	<b>88 028 667,00</b>	<b>53 080 411,62</b>	<b>54 690 000,00</b>

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la société.

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## III. SITUATION DES INVESTISSEMENTS

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	06/02/2020	1989	4 515	10 940 000	8 320 000,00	561 950,07	-	8 320 000,00
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	01/09/2020	1990	4 090	10 500 000	11 688 000,00	871 764,00	-	11 688 000,00
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MÉRIGNAC	07/04/2021	2021	3 875	8 750 000	9 098 000,00	-	-	9 098 000,00
17 avenue Henri Becquerel 33700 MÉRIGNAC	06/07/2021	2021	1 540	4 290 000	4 383 500,00	-	-	4 383 500,00
12 avenue Neil Armstrong 33700 MÉRIGNAC	16/03/2021	2021	1 240	3 750 000	3 894 090,00	-	-	3 894 090,00
Avenue Robert Schuman 33130 BÈGLES	20/07/2022	2013	1 548	4 250 000	4 410 000,00	260 543,00	-	4 410 000,00
2 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	16/12/2022	2017	2 914	8 170 000	8 230 000,00	486 660,00	-	8 230 000,00
2 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	26/01/2023	2005	4 264	8 490 000	9 935 000,00	576 891,00	-	9 935 000,00
425 avenue Jean Rostand 31670 LABEGE	26/01/2023	2011	5 002	7 670 000	7 835 000,00	454 951,00	-	7 835 000,00
3A chemin du Jubin 69570 DARDILLY	10/05/2023	2022	2 131	6 960 000	7 495 541,11	53 592,00	-	7 495 541,11
6 rue du bois d'Orly 57685 AUGNY	01/12/2023	2001	3 505	5 974 594	5 974 594,00	346 924,00	-	5 974 594,00
29 rue Hegel 59800 LILLE	20/12/2023	2011	2 036	5 374 073	5 374 073,00	312 377,00	-	5 374 073,00
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>36 660</b>	<b>85 118 667</b>	<b>86 637 798,11</b>	<b>3 925 652,07</b>	<b>-</b>	<b>86 637 798,11</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
6 Impasse Henry-le-Châtelier 33700 MÉRIGNAC	18/12/2020	2009	1 508	2 910 000	2 970 500,00	209 500,00	-	2 970 500,00
<b>TOTAL LOCAL D'ACTIVITÉ</b>			<b>1 508</b>	<b>2 910 000</b>	<b>2 970 500,00</b>	<b>209 500,00</b>	<b>-</b>	<b>2 970 500,00</b>
<b>TOTAL METRONOME 2023</b>			<b>38 168</b>	<b>88 028 667</b>	<b>89 608 298,11</b>	<b>4 135 152,07</b>	<b>-</b>	<b>89 608 298,11</b>
<b>TOTAL METRONOME 2022</b>			<b>21 230</b>	<b>54 690 000</b>	<b>52 994 090,00</b>	<b>2 946 336,07</b>	<b>-</b>	<b>52 994 090,00</b>

En 2023, la SCPI MÉTRONOME a réalisé cinq investissements pour un montant total de 36 614 208 euros.

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## IV. PLAN PLURIANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Montant provision au 01/01/2023	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	25 306,76	-	-	-	-	25 306,76
Dépenses prévisionnelles sur 2024	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2025	10 000,00	75 000,00	-	-	-	85 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026	765,34	-	5 973,10	-	-	6 738,44
Dépenses prévisionnelles sur 2027	11 469,91	-	-	-	3 500,00	7 969,91
Dépenses prévisionnelles sur 2027	10 500,00	-	12 000,00	-	10 500,00	12 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>58 042,01</b>	<b>75 000,00</b>	<b>17 973,10</b>	<b>-</b>	<b>14 000,00</b>	<b>137 015,11</b>

(en €)	Plan quinquennal					TOTAL
	2024	2025	2026	2027	2028	
Plan gros entretien au 31/12/2023	- 38 368,11	- 150 000,00	- 34 941,00	0,00	- 60 000,00	- 283 309,11
%	100%	50%	33%	25%	20%	
<b>STOCK PROVISION AU 31/12/2023</b>	<b>- 38 368,11</b>	<b>- 75 000,00</b>	<b>- 11 647,00</b>	<b>-</b>	<b>- 12 000,00</b>	<b>- 137 015,11</b>

## V. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2023
Provision pour gros entretien	58 042,01	92 973,10	14 000,00	-	137 015,11
<b>TOTAL</b>	<b>58 042,01</b>	<b>92 973,10</b>	<b>14 000,00</b>	<b>-</b>	<b>137 015,11</b>

## VI. TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains et constructions locatives	52 994 090,00	36 614 208,11	-	89 608 298,11
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	86 321,62	409 522,64	-	495 844,26
Titres de sociétés de personnes Parts et actions	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>53 080 411,62</b>	<b>37 023 730,75</b>	<b>-</b>	<b>90 104 142,37</b>
<b>3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>53 080 411,62</b>	<b>37 023 730,75</b>	<b>-</b>	<b>90 104 142,37</b>

## VII. TITRES DE PARTICIPATION

Ce tableau présente les informations relatives aux acquisitions à la date d'acquisition

	Sociétés	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Écart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### ■ PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUÉS DANS LES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

- les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition. Elles sont amorties selon la méthode des composants selon le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité ;
- l'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI ;
- les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## VIII. TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Travaux locatifs	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Frais de notaire	-	-	-	-
Droits d'enregistrement	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## IX. DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2023
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>1 - CRÉANCES - LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>					
Créances locataires	1 593 927,01	1 553 374,47	-	-	1 553 374,47
Locataires douteux	-	-	-	-	-
Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
<b>2 - AUTRES CRÉANCES</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	9 300,00	44 843,31	-	-	44 843,31
État et autres collectivités	542 402,51	283 514,41	-	-	283 514,41
Associés / Opérations sur capital	-	-	-	-	-
Syndic	-	-	-	-	-
Autres débiteurs	7 531,63	126 879,17	-	-	126 879,17
<b>TOTAL</b>	<b>2 153 161,15</b>	<b>2 008 611,36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 008 611,36</b>

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## X. DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2023
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>1 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
Dépôts de garantie reçus	526 699	862 260	-	180 511	1 042 772
Dettes auprès d'établissements de crédit	10 626 286	4 336 221	6 298 000	-	10 634 221
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	306 645	708 362	-	-	708 362
<b>2 - DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>					
Locataires créditeurs	724 236	724 851	-	-	724 851
Dettes aux associés	517 182	1 064 697	-	-	1 064 697
Dettes fiscales	150 439	297 804	-	-	297 804
Autres dettes diverses	362 520	167 640	-	-	167 640
<b>TOTAL</b>	<b>13 214 006</b>	<b>8 161 835</b>	<b>6 298 000</b>	<b>180 511</b>	<b>14 640 347</b>

## XI. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2023
Dépréciation pour charges sur vacants et non récupérables	-	-	-	-
Provision pour litiges	-	-	-	-
Provision pour risques	-	-	-	-
Provision pour charges	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## XII. EMPRUNTS

Établissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt (en €)	Emprunts tirés (en €)	Taux	Échéance
Banque Palatine	4 ans	Prêt moyen terme immobilier	4 300 000	4 300 000	1,5 % + EURIBOR 3M	28/09/2024
Caisse d'Épargne	5 ans	Prêt moyen terme immobilier	5 198 000	5 198 000	1,5% (Fixe)	06/04/2026
Banque Palatine	4 ans	Prêt moyen terme immobilier	1 100 000	1 100 000	1,5 % + EURIBOR 3M	06/07/2025



# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## XIII. DÉTAIL DES EMPRUNTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Caisse d'épargne	5 198 000	-	5 198 000	-
<b>SOUS-TOTAL EMPRUNTS À TAUX FIXE</b>	<b>5 198 000</b>	<b>-</b>	<b>5 198 000</b>	<b>-</b>
Banque Palatine	4 300 000	4 300 000		-
Banque Palatine	1 100 000	-	1 100 000	-
<b>SOUS-TOTAL EMPRUNTS À TAUX VARIABLE</b>	<b>5 400 000</b>	<b>-</b>	<b>5 400 000</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10 598 000</b>	<b>4 300 000</b>	<b>6 298 000</b>	<b>-</b>

## XIV. VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Variation		Situation d'ouverture au 31/12/2023
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	17 246 884	-	14 166 827	3 080 057
<b>TOTAL</b>	<b>17 246 884</b>	<b>-</b>	<b>14 166 827</b>	<b>3 080 057</b>

## XV. VARIATIONS DU POSTE DE COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Variation		Situation d'ouverture au 31/12/2023
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	263 806	-	85 145	178 661
Autres comptes de régularisation	69 357	-	31 273	38 084
Produits constatés d'avance	- 668 247	263 947	-	- 404 300
<b>TOTAL</b>	<b>- 335 084</b>	<b>263 947</b>	<b>116 418</b>	<b>- 187 555</b>

## XVI. DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice 01/01/2023	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2023
Titres	56 272	21 675		77 947
Valeur nominale (en €)	1 000,00			1 000
Capital social (en €)	56 272 000,00	21 675 000	-	77 947 000

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	56 272 000	21 675 000			-	77 947 000
Prime d'émission	11 254 400	4 335 000			-	15 589 400
Prime de fusion	-	-			-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 9 139 936	- 4 662 246			-	- 13 802 182
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-			-	-
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-			-	-
Report à nouveau	344 221	-	142 640		-	486 860
Résultat et distribution	-	- 3 426 655	3 433 471	- 3 426 655	-	6 816
<b>TOTAL</b>	<b>58 730 685</b>	<b>17 921 099</b>	<b>3 576 110</b>	<b>-3 426 655</b>	<b>-</b>	<b>80 227 894</b>

## XVII. DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Immeubles	Plus-value	Moins-value
-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## XVIII. DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

### ■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES PRODUITS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	621 270,85	300 583,85
- Taxes bureaux	78 196,68	74 884,80
- Charges locatives	957 670,82	413 948,71
- Divers	- 24 507,30	22 305,34
<b>TOTAL</b>	<b>1 632 631,05</b>	<b>811 722,70</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	-	-
- Indemnités de résiliation	-	-
- Divers	62 235,91	-
<b>TOTAL</b>	<b>62 235,91</b>	<b>-</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Remboursement des assurances	6 212,10	9 290,10
<b>TOTAL</b>	<b>6 212,10</b>	<b>9 290,10</b>

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## ■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES CHARGES IMMOBILIÈRES

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux vacants	52 719,71	46 609,18
- Charges non récupérables	54 734,34	- 12 197,88
- Assurances non récupérables	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>107 454,05</b>	<b>34 411,30</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	-	-
- Honoraires de relocation	-	-
- Honoraires d'expertise	21 296,00	2 938,00
- Honoraires d'avocats	27 100,00	2 950,00
- Honoraires d'acquisition	380 933,10	147 389,99
- Honoraires divers	80 751,50	27 705,001
<b>TOTAL</b>	<b>510 080,60</b>	<b>180 982,99</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncières et taxe sur les ordures ménagères	19 071,21	27 809,14
- Taxes sur les bureaux	6 116,40	5 908,56
- Autres taxes	1 778 421,00	747 203,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 803 608,61</b>	<b>780 920,70</b>

## ■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES PRODUITS D'EXPLOITATION

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Commissions d'arbitrage	-	-
- Honoraires d'acquisition	2 191 296,00	894 592,99
- Frais d'émission des emprunts	-	-
- Commissions sur cessions d'immeubles	-	-
- Commissions de souscription	2 470 950,00	3 065 118,00
<b>TOTAL</b>	<b>4 662 246,00</b>	<b>3 959 710,99</b>

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## ■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES CHARGES D'EXPLOITATION

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	-	- 1 340,00
- Informations associés	34 163,43	12 700,14
- Frais d'assemblée	912,00	766,00
- Affranchissements	-	-
- Conseil de surveillance / Remboursement de frais	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>35 075,43</b>	<b>12 126,14</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	-	-
- Coût dépositaire	15 000,00	16 000,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée	14 597,00	10 424,00
- Impôts étrangers	-	-
- TVA non récupérable	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>29 597,00</b>	<b>26 424,00</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jetons de présence	-	-
- Perte sur les créances irrécouvrables	-	-
- Commissions sur les souscriptions	2 470 950,00	3 065 118,00
- Autres charges de gestion courante	2,03	0,68
<b>TOTAL</b>	<b>2 470 952,03</b>	<b>3 065 118,68</b>
<b>Détail des frais bancaires</b>		
- Commissions bancaires	7 950,00	-
- Frais d'émission des emprunts	-	-
- Autres frais bancaires	27 561,75	4 123,24
<b>TOTAL</b>	<b>35 511,75</b>	<b>4 123,24</b>

## ■ DÉTAIL DU CALCUL DES COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Nature	Base (en €)	Commission (en €)
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	6 057 989,25	484 639,14
Commission sur les souscriptions <sup>(2)</sup>	26 010 000,00	2 470 950,00
Commissions sur acquisitions d'immeubles	-	-
Commissions sur cessions d'immeubles	-	-

<sup>(1)</sup> L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont mentionnés dans les statuts.

<sup>(2)</sup> Le calcul de la commission ne prend pas en compte les souscriptions faites par les fondateurs.

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## ■ DÉTAIL DU RÉSULTAT FINANCIER

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	-	-
- Intérêts sur VEFA	-	-
- Intérêts des comptes bancaires	17 848,79	32 687,91
<b>TOTAL</b>	<b>17 849</b>	<b>32 688</b>
<b>Détail des charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	343 929,32	177 446,04
- Commissions bancaires	930,25	-
<b>TOTAL</b>	<b>344 860</b>	<b>177 446</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 327 011</b>	<b>- 144 758</b>

## ■ DÉTAIL DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des produits exceptionnels</b>		
- Indemnités diverses	-	-
- Produits divers	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Détail des charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses	-	-
- Litiges contentieux	-	-
- Pénalités	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## XIX. PARTIES LIÉES

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			Capital social
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	
MIDI 2i	-	-	-	-
MIDI FONCIERE	-	-	-	9 214 000
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 214 000</b>

Entreprises liées (en €)	Compte de résultat		
	Commission de gestion et sur les souscriptions	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
MIDI 2i	2 955 589	-	-
MIDI FONCIERE	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 955 589</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre quatrième rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. La Société de Gestion nous a soumis les états financiers de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission. Elle nous a présenté également son projet de rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 11 mars 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Pour l'année 2023, la SCPI a collecté 26 010 000 euros, portant le capital social de la société à 67 526 400 euros avec une capitalisation à 93 536 400 euros. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités.

Au cours de l'année 2023, les investissements ont été réalisés exclusivement en France, avec des actifs immobiliers acquis pour un total de 36 214 208 euros hors droits. Le patrimoine (exprimé en valeur vénale) est réparti entre la région Occitanie (21 %), la région Nouvelle-Aquitaine (27 %), et les autres régions de France métropolitaine (52 %). Les immeubles sont à usage de bureaux (77 %) et activités (12 %) et de commerce (11%). Les investissements réalisés oscillent entre 3 M€ et 12 M€ (hors droits).

Les baux ont une durée moyenne restant à courir, calculée au 31 décembre 2023 sur l'ensemble du portefeuille, de 5,2 ans. La stratégie d'investissement menée permet une bonne diversification tant en matière de localisation géographique que de typologie d'immeuble. Il est à préciser que ce patrimoine est loué avec un taux d'occupation physique à 92 %.

Sur l'exercice 2023, les commissions de souscription dues à la Société de Gestion et imputées sur la prime d'émission se sont élevées à 2 470 950 euros.

Les honoraires de gestion comptabilisés en charges se sont élevés à 484 639 euros.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions ordinaires proposées par la Société de Gestion aux associés et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble de ces résolutions nécessaires au bon déroulement et développement de la vie de votre SCPI. Nous vous remercions de la confiance que vous accordez à votre Conseil.

*Le Conseil de surveillance*



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ METRONOME S.C.P.I.,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre décision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Metronome S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « I. Règles et méthodes comptable - Immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

### Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion..

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Labège, le 23 février 2024

KPMG S.A.



**Pierre Subreville**  
Associé



# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ METRONOME S.C.P.I.,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## ■ CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de la Collectivité des Associés en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

## ■ CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### AVEC LA SOCIÉTÉ MIDI 2i S.A.S., EN SA QUALITÉ DE SOCIÉTÉ DE GESTION

• Personnes concernées par les conventions ci-dessous :

- Monsieur Jean-Luc Barthet, en sa qualité de Président de la Société de Gestion Midi 2i S.A.S. et Associé de la société Metronome S.C.P.I.
- Madame Marie Nedorezoff, en sa qualité de Directrice Générale de la Société de Gestion Midi 2i S.A.S. et Associée de la société Metronome S.C.P.I.

#### • Nature et objet : COMMISSION DE SOUSCRIPTION (DISTRIBUTION PAR BPCE ET AUTRES)

Convention autorisée par les Associés-Fondateurs le 16 juillet 2019 lors de la signature des statuts constitutifs, encadrant les commissions de souscription dont les modalités ont été modifiées lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 22 février 2021

• Modalités :

- > Rémunération 9,50% HT au taux de TVA en vigueur du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.
- > Durée équivalente à celle du mandat de gestion de la société Metronome S.C.P.I. confié à la Société de Gestion Midi 2i S.A.S.
- > L'impact financier au titre de l'exercice écoulé est une charge de 2.470.950 euros.

#### - Nature et objet : COMMISSION DE GESTION

Convention autorisée par les Associés-Fondateurs le 16 juillet 2019 lors de la signature des statuts constitutifs.

- Modalités :

- > Rémunération 8,00% H.T. maximum du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement par la société Metronome S.C.P.I.
- > Durée équivalente à celle du mandat de société de gestion de la S.C.P.I. confié à la Société de Gestion Midi 2i S.A.S.
- > L'impact financier au titre de l'exercice écoulé est une charge de 484.639 euros.

#### - Nature et objet : COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION

Convention autorisée par les Associés-Fondateurs le 16 juillet 2019 lors de la signature des statuts constitutifs.

- Modalités :

- > 1,50% H.T. maximum du prix net vendeur des actifs cédés ;
- > 1,50% H.T. maximum du prix d'acquisition hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ;
- > 1,50% H.T. maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société Metronome S.C.P.I.
- > Durée équivalente à celle du mandat de gestion de la société Metronome S.C.P.I. confié à la Société de Gestion Midi 2i S.A.S.

Aucun impact financier au titre de l'exercice écoulé.

- **Nature et objet : COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE.**  
Convention autorisée par les Associés-Fondateurs le 16 juillet 2019 lors de la signature des statuts constitutifs.

- **Modalités :**

- > Rémunération : 2% H.T. maximum du montant T.T.C. des travaux effectivement réalisés.
- > Durée équivalente à celle du mandat de gestion de la société Metronome S.C.P.I. confié à la Société de Gestion Midi 2i S.A.S.

Aucun impact financier au titre de l'exercice écoulé.

- **Nature et objet : COMMISSION DE CESSIION DE PARTS SOCIALES**

Convention autorisée par les Associés-Fondateurs le 16 juillet 2019 lors de la signature des statuts constitutifs.

- **Modalités :**

- > La Société de Gestion perçoit la somme de 200 € H.T., TVA en sus au taux en vigueur, au titre des frais de dossier pour les cessionset transferts directs ainsi que les mutations à titre gratuit (donations/successions), quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du bénéficiaire ou de la succession.
- > Durée équivalente à celle du mandat de gestion de la société Metronome S.C.P.I. confié à la Société de Gestion Midi 2i S.A.S.

Aucun impact financier au titre de l'exercice écoulé.

Labège, le 23 février 2024  
KPMG S.A.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Subreville'. The signature is fluid and somewhat abstract, with overlapping loops and lines.

**Pierre Subreville**  
Associé

# ORDRE DU JOUR

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. LECTURE DES RAPPORTS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 ; CONSTATATION DU CAPITAL EFFECTIF ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023 ; QUITUS À DONNER À LA SOCIÉTÉ DE GESTION ; QUITUS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE.
2. APPROBATION DES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES.
3. APPROBATION DE L'AFFECTATION DU RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 ET FIXATION DU DIVIDENDE LE CAS ÉCHÉANT.
4. APPROBATION DE LA VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DÉTERMINÉE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE.
5. AUTORISATION DE CONTRACTER DES EMPRUNTS, DE PROCÉDER À DES ACQUISITIONS À TERME ET, DE DONNER DES GARANTIES
6. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT IMMOBILIER
7. RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
8. POUVOIR AUX FINS DE FORMALITÉS.

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

L'ensemble des résolutions proposées est agréé par la Société de Gestion et a reçu un avis favorable du Conseil de surveillance.

## ■ DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### I. PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 77 947 000 euros soit une augmentation de 77 187 000 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la constitution de la société.

### II. DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus de sa mission à MIDI 2i pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### III. TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de surveillance, en approuve les termes et donne quitus de sa mission au Conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### IV. QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

### V. CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 comme suit.

Résultat de l'exercice (bénéfice)	3 433 471 €
Report à nouveau antérieur	486 860 €
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>3 920 331 €</b>

#### AFFECTATION

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	- 3 426 655 €
Dont acomptes déjà versés	- 3 426 655 €
Report à nouveau du solde disponible	6 816 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0 €
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION</b>	<b>493 676 €</b>



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## VI. SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit.

Valeur	Montant (en €)	Valeur par part (en €)
Valeur comptable	80 227 894	1 029,26
Valeur de réalisation	78 289 434	1 004,39
Valeur de reconstitution	92 380 957	1 185,18

## VII. SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la Société, à contracter des emprunts et à assumer des dettes court ou long terme, et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement à la date de clôture du dernier arrêté comptable.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

## VIII. HUITIÈME RÉSOLUTION

Le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert immobilier, étant arrivé à expiration, la collectivité des associés décide de renouveler ce mandat pour une période de cinq exercices soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

## IX. NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, décide, pour l'exercice 2023, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

## X. DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

**AGRÈMENT** : autorisation délivrée par l'AMF aux sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

**AMF** : l'autorité des marchés financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la commission des opérations de bourse et du conseil des marchés financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

**ASPIM** : créée en 1975, l'association des sociétés de placement immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des sociétés de gestion de portefeuille. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

#### **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

**ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)** : personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

**BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION** : document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

**CAPITAL SOCIAL** : montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société, multiplié par la valeur nominale d'une part.

**CAPITALISATION** : reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription.

**COLLECTE BRUTE** : montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

**COLLECTE NETTE** : collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

**COMMISSAIRE AUX COMPTES** : nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

**COMMISSION DE SOUSCRIPTION** : droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

**CONSEIL DE SURVEILLANCE** : représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le conseil de surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

**CONTENTIEUX** : impayés pour lesquels une action en recouvrement a été lancée.

**DÉLAI DE JOUISSANCE** : décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

**DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ** : division de la pleine propriété en deux parties (nue-propiété et usufruit).

- Le nu-propiétaire détient la propriété des parts de la SCPI, vote aux assemblées générales extraordinaires.
- L'usufruitier perçoit les revenus des parts, vote aux assemblées générales ordinaires.

**DÉPOSITAIRE** : établissement indépendant de la société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

**DIVIDENDE** : revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

**EXPERT-COMPTABLE** : tient les comptes et calcule les différentes valorisations de la SCPI.

**EXPERTISE IMMOBILIÈRE** : chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

**GRÉ À GRÉ** : marché d'échange de parts sur lequel les transactions sont conclues directement entre le vendeur et l'acheteur sans intervention de la société de gestion.

**IMPAYÉS** : loyers non réglés selon les termes convenus lors de la signature du bail.

**MARCHÉ DES PARTS** : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- Marché primaire : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- Marché secondaire : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

**NANTISSEMENT** : lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

**PRIME D'ÉMISSION** : s'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

**PRIX DE SOUSCRIPTION** : prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

**RAPPORT ANNUEL** : publication qui détaille les principaux événements qui se sont déroulés durant le dernier exercice de la SCPI et y présente ses stratégies d'investissement à venir. Il reprend les résolutions de vote des assemblées générales, les résultats financiers et les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

**REPORT À NOUVEAU** : montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

**SCPI À CAPITAL FIXE** : le capital maximal est fixé dans les statuts. La société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

**SCPI À CAPITAL VARIABLE** : le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

**SCPI DE REVENU** : a pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

**SOCIÉTÉ DE GESTION** : crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

**TAUX DE DISTRIBUTION** : le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**TAUX D'OCCUPATION**

- Financier : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.
- Physique : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

**TRANSPARENCE FISCALE** : la SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

**TRI (taux de rentabilité interne)** : ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

**VALEUR COMPTABLE** : elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

**VALEUR NOMINALE** : valeur de la part lors de la constitution du capital social.

**VALEUR DU PATRIMOINE**

- Valeur vénale : la valeur vénale des immeubles est déterminée par la société de gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- Valeur de réalisation (ou actif net réévalué) : elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.
- Valeur de reconstitution : la valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir). Étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, valeurs de réalisation et de reconstitution doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

**VALEUR DE RETRAIT** : dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

## SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. ANNEXE PERIODIQUE

63

# ANNEXE PÉRIODIQUE

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit: SCPI METRONOME

Identifiant d'entité juridique : 969500DQ7SKQKL6OF037

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

**Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?**

**Oui**
  **Non**

<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : ____% <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> </ul> <input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : ____%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ____ % d'investissements durables. <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</li> </ul> <input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais <b>n'a pas réalisé d'investissements durables</b>
--	--

# ANNEXE PÉRIODIQUE



## Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Pour mémoire, l'objectif principal de la SCPI METRONOME est de développer ses performances sociétales (y compris par le biais de la gouvernance). A cette fin, la SCPI entend :

- Recourir à des prestataires de proximité ;
- Sensibiliser les parties prenantes (locataires et prestataires) pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses) ;
- Promouvoir le bien-être des utilisateurs en veillant à leur sécurité et leur confort.

Par ailleurs, MIDI 2i considère que la S.C.P.I. a un rôle à jouer en matière d'environnement en s'appuyant sur :

- L'adhésion de l'ensemble des parties prenantes en vue de diminuer les émissions de GES, les consommations d'énergie et d'eau ;
- L'utilisation d'équipements économes ;
- La maîtrise de l'impact sur les sols et la biodiversité en considérant notamment la faune et la flore

L'atteinte de ces objectifs est suivie dans le temps via la grille ESG utilisée pour chaque actif entrant en portefeuille.

### ● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour mémoire, MIDI 2i a défini une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100. Celle-ci est composée de 32 critères répartis par thématique de Développement Durable et catégorisés selon le pilier E,S,G.

Dans le tableau ci-dessous, se trouvent les indicateurs permettant d'apprécier les principaux engagements.

Indicateurs	Résultats 2023	Exigences	Taux de couverture
Consommation énergétique moyenne du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME (parties communes et privatives en kW hEF/m <sup>2</sup> occupés/an)*	69	168.3	65%
Moyenne de rejet de Gaz à Effet de Serre (hors fluides frigorigènes) du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME (moyenne rejet kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)*	3.98	16	65%
Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME ayant signé une charte ESG (en m <sup>2</sup> )	85%	90%	100%
Proportion du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME ayant fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air (en m <sup>2</sup> )	44%	70%	100%

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.



# ANNEXE PÉRIODIQUE

Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME situés à moins de 30 km du site (en m <sup>2</sup> )	80%	80%	100%
Pourcentage de locataires au sein du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME ayant participé à un comité vert annuel (en m <sup>2</sup> occupés)	76%	70%	100%
Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI METRONOME situés à moins de 500 m d'une solution de transport en commun (en m <sup>2</sup> )	85%	95%	100%
Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI METRONOME bénéficiant de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité (en m <sup>2</sup> )	100%	90%	100%

\* La comparaison de ce résultat par rapport à la performance de la période précédente n'est pas pertinente car la méthode de calcul a été actualisée.

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?**

Non applicable

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisé n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Non applicable

— *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

— *Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :*



Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

# ANNEXE PÉRIODIQUE

*La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.*

*Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.*

*Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.*



## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Midi 2i a choisi volontairement de prendre en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité pour les fonds qu'elle gère classifiés en Art. 8 selon le Règlement Européen n°2019/2088 (« S.F.D.R » / « Disclosure »), à compter du 30/06/2023.

Les principales incidences négatives prises en considération sont :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers,
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique,
- Intensité de consommation d'énergie.

Aussi, les indicateurs de suivi seront déclarés au plus tard le 30/06/2024 sur la première période allant du 30/06/2023 au 31/12/2023.



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

En 2023, la S.C.P.I a acquis les actifs suivants :

Investissements les plus importants	Secteurs	Prix d'acquisitions (HD)	Pays
Immeuble MINIPARC	Immobilier	7 495 000 €	France
Immeuble AMPERE	Immobilier	9 935 000 €	France
Immeuble EVOLUTION	Immobilier	7 835 000 €	France
Immeuble AUGNY	Immobilier	5 974 594 €	France
Immeuble EURATECHNOLOGIE	Immobilier	5 374 073 €	France

Ces actifs représentent 41,59 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier détenu par la S.C.P.I., au 31/12/2023.

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

# ANNEXE PÉRIODIQUE

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

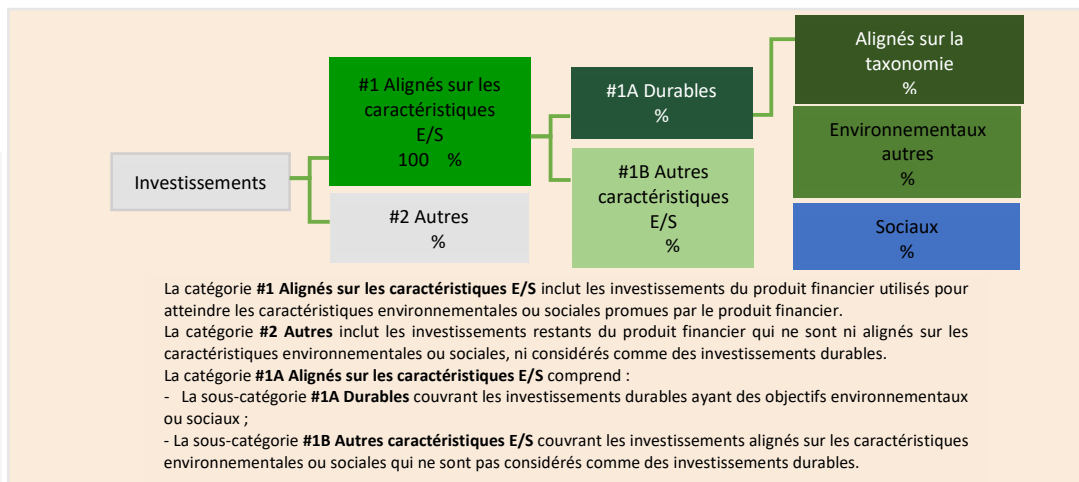


## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Ce produit financier promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.

### ● Quelle était l'allocation des actifs ?

100% des investissements, hors liquidités, sont alignés sur les caractéristiques E/S.



### ● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier tertiaire.



## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable car la SCPI METRONOME n'a pas pris d'engagement d'investissement sur des actifs durables, au titre de l'exercice 2023.

### ● Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?

Oui :

Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire

Non

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

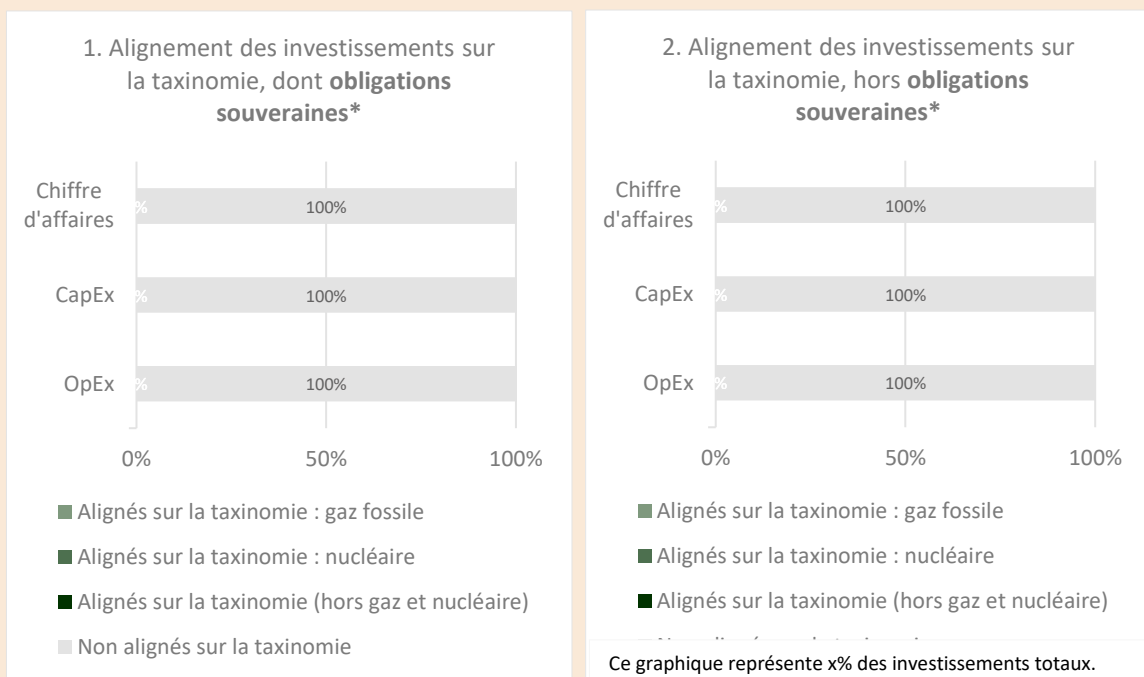
# ANNEXE PÉRIODIQUE

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **Des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

**N.B. : les graphiques présentés ci-dessous ne sont pas applicable à la S.C.P.I., eu égard au fait ne s'est pas engagée à un minimum d'investissement alignés sur la Taxinomie de l'UE.**

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

● **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non applicable

● **Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Non applicable car la SCPI METRONOME n'a pas pris d'engagement d'investissement sur des actifs durables, au titre de l'exercice 2023.



● **Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?**

Non applicable car la SCPI METRONOME n'a pas pris d'engagement d'investissement sur des actifs durables, au titre de l'exercice 2023.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

# ANNEXE PÉRIODIQUE



## Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « Autres » visent la liquidité en attente d'investissement et n'est pas concernée par des garanties environnementales ou sociales minimales.



## Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Pour mémoire, MIDI 2i a défini une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100. Celle-ci est composée de 32 critères répartis par thématique de Développement Durable et catégorisés selon le pilier E,S,G.

Une fois cette note établie, un plan d'action sur 3 ans est défini et mis en œuvre par actif, dans le but d'atteindre au minimum :

- Le maintien de la note ESG de l'actif, si celle-ci est supérieure à la note seuil du fonds ( 50/100 pour la SCPI METRONOME)
- L'atteinte de la note seuil du fonds ou une progression de 20 points, si la note ESG de l'actif est inférieure à la note seuil du fonds.

Aussi, l'ensemble des mesures prises dans le cadre des plans d'actions, par actifs, au cours de la période 2023, seront publiées dans le rapport ESG 2023 de la SCPI METRONOME au plus tard le 30/06/2024 sur le site internet de Midi 2i.

(<https://www.midi2i.com/scpi-metronome/informations-en-matieres-de-finance-durable/>).



## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

- **En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?**  
Non applicable
- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**  
Non applicable

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

## ANNEXE PÉRIODIQUE

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***

Non applicable

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

Non applicable

# Métrónome

SCPI

11, allées du Président Roosevelt - 31 000 Toulouse  
Tél. : 05 62 30 43 78 - Appel non surtaxé, coût selon votre opérateur  
contact-scpi@midi2i.com  
www.midi2i.com