

INFORMATIONS CLÉS



1 200 €

Prix de souscription  
Nominal : 1000 € - Prime d'émission : 200 €



1 086 €

Valeur de retrait au 31/12/2023



15,00 €

Montant unitaire distribué sur le trimestre<sup>(1)</sup>

Dividende payé au plus tard le 14/11/2024. Le prochain dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2024 interviendra au plus tard le 14 février 2025. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les dividendes ne sont pas garantis dans le temps. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse.



Jean-Luc BARTHET,  
Président de MIDI 2i

CHÈR(E)S ASSOCIÉ(E)S,

Alors que la fin du trimestre précédent était marquée par la baisse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE), laissant espérer une reprise de l'économie française, l'instabilité politique provoquée par la dissolution de l'assemblée nationale devait doucher les prévisionnistes les plus optimistes.

Malgré ce contexte inédit, accentué par les tensions géopolitiques au Moyen-Orient notamment, la désinflation se poursuit à un rythme plus rapide que prévu, passant en-dessous du seuil des 2 % depuis le mois d'août. Face à cette situation et pour maintenir une croissance fragile dans la zone euro, la BCE a abaissé, une nouvelle fois en septembre, ses taux directeurs. Nous pouvons espérer que ce tournant dans la politique monétaire de la BCE, provoque, dans les prochains mois, des effets positifs sur l'investissement des entreprises et sur une reprise du secteur de l'immobilier.

Toutefois, l'analyse des chiffres publiés sur ce trimestre pour le marché de l'immobilier d'entreprise, montre des volumes investis particulièrement faibles (depuis le début de l'année, 7,8 Mds investis en immobilier d'entreprise, soit -16 % comparativement à l'année dernière - source CBRE) dans les bureaux, la logistique, le commerce et les locaux d'activités, même si l'on observe une certaine résilience par rapport à l'année dernière à la même période. L'attentisme des investisseurs « institutionnels », observé depuis de nombreux mois, pèse encore sur ce marché, et ce malgré la politique monétaire européenne plus accommodante.

Concernant les demandes locatives, elles se sont maintenues, notamment dans les segments stratégiques comme les bureaux récents, flexibles et bien desservis par les transports en commun, mais aussi dans la logistique. Les entreprises, conscientes des enjeux de durabilité et de qualité des espaces de travail, privilégient des biens répondant à des normes environnementales strictes. Ainsi, la dynamique locative est restée stable, avec des taux d'occupation élevés dans les actifs de qualité et bien situés.

Concernant le marché de l'immobilier d'entreprise en régions, sa part de marché, selon CBRE, bat un nouveau record en atteignant pratiquement 50 % des investissements. Hausse à relativiser aux vues des faibles volumes et d'un marché francilien en souffrance, notamment en première et en deuxième couronne. Selon nous, cela confirme malgré tout, une tendance conforme à ce que nous anticipions depuis des années.

**Le succès de METRONOME ne se dément pas !**

Votre SCPI MÉTRONOME s'inscrit depuis son origine dans une stratégie claire : Être acteur des territoires en accompagnant le développement des métropoles de demain. La trajectoire de votre SCPI continue donc à s'écrire en accompagnant la transition énergétique et les nouveaux besoins exprimés par les entreprises dans l'usage de l'immobilier. Alors, tout en étant particulièrement attentif aux mouvements du marché et ses prévisions, nous gardons le cap avec une collecte en progression, une gestion rigoureuse de vos actifs immobiliers et une stratégie d'acquisition réfléchie !

Le 3<sup>e</sup> trimestre a permis la création de 4 770 nouvelles parts. Quant au nombre de part en attente de retrait par nos associés, il est resté nul, comme les trimestres précédents.

Depuis le début de l'année, Métronome approche les 25 Millions d'euros de collecte. Le montant total de capitalisation de METRONOME s'élève ainsi à 118 Millions d'euros.

Pour servir cette collecte, nous avons identifié des actifs immobiliers qui devraient rejoindre le patrimoine de votre SCPI sur le prochain trimestre ou en tout début d'année prochaine.

Côté performance, votre SCPI MÉTRONOME ayant prochainement 5 ans, son premier TRI sera publié dans le prochain BTI. Le Taux de Distribution du 01/01/2024 au 30/09/2024 est de 3,75 %, soit un acompte sur dividende distribué par part ce trimestre de 15 euros. Nous devrions donc atteindre le TD annuel de 5 % à la fin de l'année.

Soyez convaincu de notre volonté de continuer à faire de Métronome un exemple vertueux pour ce type de placement, dans un marché des SCPI qui poursuit sa segmentation.

J-L BARTHET

4,58 %

TRI Cible 10 ans (non garanti)<sup>(2)</sup>

5%

TD cible annuel

5%

Dont 0 % de revenus non récurrents<sup>(3)</sup>  
TD<sup>(4)</sup> au 31/12/2023

1 129,34 €

Valeur IFI au 31/12/2023<sup>(5)</sup>

1,14

Effet levier au 31/12/2023<sup>(6)</sup>

(1) Montant brut par part en jouissance sur le trimestre  
(2) TRI (taux de rentabilité interne) - Indicateur de performance intégrant l'ensemble des dividendes versés sur une période donnée et l'évolution du prix de la part. Le TRI cible est une estimation calculée par MIDI 2i fondée sur des hypothèses et des conditions actuelles de marché. Il ne constitue ni un indicateur exact ni une promesse de résultat. Il dépend de l'évolution du marché et de la durée de détention des parts.  
(3) Les revenus récurrents sont constitués par le recours au report à nouveau, la distribution de plus-values.  
(4) Taux de distribution : Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.  
(5) Fourni à titre indicatif par la société de gestion  
(6) L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé selon la méthode de l'engagement.

NOUS CONTACTER

05 62 30 43 78

CONTACT-SCPI@MIDI2I.COM

WWW.MIDI2I.COM



# INFORMATIONS FINANCIÈRES

## MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS

	4 <sup>e</sup> trimestre 2023	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>e</sup> trimestre 2024	3 <sup>e</sup> trimestre 2024
Revenus fonciers	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €
Revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Revenus distribués	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €

## MARCHÉ DES PARTS

	4 <sup>e</sup> trimestre 2023	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>e</sup> trimestre 2024	3 <sup>e</sup> trimestre 2024
Nombre de parts totales	77 947	86 980	93 324	98 094
Nouvelles parts créées	4 252	9 037	6 361	4 828
Parts retirées	39	4	17	58
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	93 536 400 €	104 376 000 €	111 988 800 €	117 712 800 €
Nombre d'associés	1 196	1 354	1 527	1 642

## EN BREF

### DÉLAI DE JOUISSANCE

**1<sup>er</sup> jour du 5<sup>e</sup> mois**

Suivant la souscription et son règlement intégral

### VALORISATION AU 30/06/2024

(par part)

**Valeur de réalisation <sup>(1)</sup> 1 005,92 €**

**Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup> 1 183,56 €**

### PRIX DE SOUSCRIPTION

**1 200 €**

souscription minimum de 5 parts pour tout nouvel associé

**Valeur nominale**

**1 000 €**

**Prime d'émission**

**200 €**

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

<sup>(1)</sup> La valeur de réalisation correspond à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

<sup>(2)</sup> La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation additionnée des frais et droits de reconstitution du patrimoine de la SCPI.

# INFORMATIONS LOCATIVES

AU 30/09/2024



67

Nombre de baux



113 M€

Patrimoine détenu  
par la SCPI  
(Hors frais)



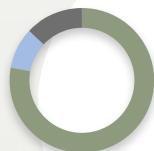
1 615 K€

Montant des loyers  
encaissés



46 924 m<sup>2</sup>

Superficie Totale



78 % Bureau  
09 % Activité  
13 % Commerces

Répartition typologique  
en m<sup>2</sup>



TOP\*  
95,8 %

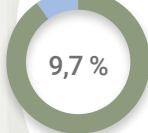
92,6 % Locaux  
occupés  
3,2 % Franchise  
accordées  
4,2 % Locaux  
vacants

Taux d'occupation  
financier



90,3 % Valeur de réalisation  
9,7 % Emprunts bancaires  
0 % VEFA ou autres  
acquisitions payables  
à terme  
0 % Crédit-baux immobiliers  
0 % Autres dettes

Dettes et autres  
engagements



TOP\*

95 %

Taux d'occupation  
physique



88 %

Taux d'encaissement  
des loyers

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

\* voir glossaire page 4

## ZOOM : PAROLE À LA DISTRIBUTION

### NOUVEAU PARTENARIAT DE DISTRIBUTION EN HAUTS-DE-FRANCE

Le service distribution a pour votre SCPI un rôle primordial. Grâce à son action, la SCPI METRONOME, s'ouvre à de nouveaux territoires et accroît son développement (augmentation de sa capitalisation et de son nombre d'associés). Elle profite ainsi des opportunités que nous offre le marché. Ce service est donc un maillon essentiel dans sa réussite. Depuis septembre, Métronome est distribuée auprès de la Caisse d'Épargne des Hauts-de-France.



**Jean-Baptiste CAMUS**  
Responsable distribution Midi 2i

Jean-Baptiste CAMUS, Responsable de la distribution de votre SCPI, nous en parle :

« Nous sommes fiers d'accompagner un nouveau partenaire dans la distribution de notre SCPI Métronome : la Caisse d'Épargne Hauts-de-France (CEHDF).

Notre solution d'investissement permet ainsi d'offrir aux clients de la CEHDF, une nouvelle opportunité de placement en s'appuyant sur l'expertise en régions de Midi 2i.

Merci pour votre confiance et l'accueil réservé à notre SCPI Métronome ! »



## Avertissements

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. Investir dans une SCPI comporte des risques. Le capital investi et les performances ne sont pas garantis. Les revenus ne sont pas constants dans le temps. Ils peuvent fluctuer en fonction de l'évolution du marché immobilier, sur la durée de placement. La durée de conservation des parts recommandée est de 10 ans minimum et la liquidité du placement est limitée durant toute la durée de vie de la SCPI. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale et à vos objectifs de placement.

**L'intégralité de ces conditions et des risques liés à l'investissement dans la SCPI sont consultables dans la note d'information et les statuts de la SCPI MÉTRONOME disponibles sur le site internet [www.midi2i.com](http://www.midi2i.com).**

Sur la période visée, MIDI 2i a rétrocédé une partie de sa commission de souscription, au profit d'un fonds d'investissement ayant acquis des parts de la SCPI, conformément aux dispositions de la documentation juridique du Fonds. Les informations relatives à ce traitement préférentiel sont à la disposition des investisseurs sur demande auprès de la Société de gestion. MIDI 2i rappelle que la documentation juridique de la SCPI est accessible depuis son site internet [www.midi2i.com](http://www.midi2i.com).

### GLOSSAIRE

**VALEUR DE SOUSCRIPTION** : elle correspond au prix d'achat des parts de SCPI sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

**VALEUR DE RETRAIT** : elle correspond, pour les SCPI à capital variable, au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

**DELAÏ DE JOUISSANCE** : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes.

**TD (EX TDVM) le taux de distribution caractérisé par la division du dividende brut**, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Il doit être fait obligatoirement mention de la part en pourcentage des revenus non récurrents (recours au report à nouveau, distribution de plus-values) dans le total de la distribution intervenue au cours de l'année n.

**TOF** : Taux d'Occupation Financier, loyers facturés / loyers facturables. Ce taux mesure la performance locative financière.

**La méthode de calcul du TOF évolue**. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Il est fait mention de la quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le TOF. A l'initiative de la société de gestion, il peut être fait distinctement mention de la quote-part de loyers non recouverts par rapport au total des loyers facturés au titre d'un exercice comptable.

**TOP** : Taux d'Occupation Physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

### MODALITÉS DE SOUSCRIPTION / CESSIION / RETRAIT DE PARTS

**SOUSCRIPTION** : à compter du jour d'agrément de la SCPI par l'AMF et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription est fixé à 1 200 € (mille deux cents euros) dont 200€ (deux cents euros) de prime d'émission.

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

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

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

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

jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en Décembre 2019 perd la jouissance de ses parts au 1er décembre 2019. Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts, après rapport motivé de la Société de Gestion.

**BLOCAGE DES RETRAITS** : s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

**MARCHÉ SECONDAIRE** : la SCPI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire. Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la note d'information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Au cas d'espèce, les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI MÉTRONOME. Ce document peut être obtenu auprès du Service Relation Associés au 05 62 30 43 78 ou par courriel : [contact-scp@midi2i.com](mailto:contact-scp@midi2i.com)

### FISCALITE

**DISPOSITIF FISCAL SPÉCIFIQUE** : la SCPI ne permet pas aux associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique.

**MICRO-FONCIER** : le régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier » s'applique de plein droit au détenteur de parts de SCPI lorsque les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder 15 000 euros au titre de l'année d'imposition,
- l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue,
- l'associé ne doit pas détenir un logement ou des parts de société de personne non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux.

**PLUS-VALUES ET PRODUITS FINANCIERS** : les plus-values nettes après abattement sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %, auquel s'ajoute des prélèvements sociaux. Pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, une surtaxe est appliquée dont le taux progresse par tranche de 50 000 euros : de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 euros et jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 euros. L'impôt correspondant est acquitté dans un délai

d'un mois à compter de la cession. Les revenus financiers sont soumis à un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non-résidentes.

**ASSOCIÉS NON-RÉSIDENTS** : il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la Société de Gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

## CARACTÉRISTIQUES

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