

RAPPORT ANNUEL 2024

Métronomie
SCPI



Midi 2i
TERRITOIRES D'INVESTISSEMENT



REPUBLIQUE FRANÇAISE



SOMMAIRE

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	04
ÉDITO	06
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024	08
CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE	09
RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	11
RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	25
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024	27
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	35
RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	49
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	50
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	52
ORDRE DU JOUR	54
TEXTE DES RÉOLUTIONS	55
GLOSSAIRE	58

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

AU 31 DÉCEMBRE 2024

Société de Gestion	MIDI 2i
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

SCPI	MÉTRONOME
Président du Conseil de surveillance	Jacques BOULOUS
Membres du Conseil de surveillance	Pierre CABROL
	Olivier CHAMPAGNE
	IMMOCEAL
	CAPIMMO
	BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE
	MIDI FONCIÈRE

Commissaires aux comptes	
	KPMG S.A.
Fin de mandat	A l'issue de l'assemblée générale 2031 statuant sur les comptes 2024.

Expert en évaluation immobilière	
Titulaire	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France
Fin de mandat	À l'issue de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes 2028

Dépositaire	
	CACEIS INVESTOR SERVICES
Fin de mandat	Durée indéterminée

Expert-comptable	
	DENJEAN & ASSOCIÉS
Fin de mandat	Durée indéterminée





Jean-Luc BARTHET
Président de MIDI 2i

Chers associés,

En 2024, les tendances de marché en immobilier d'entreprise ont suivi celles de 2023 alors que la politique monétaire de la BCE s'est inversée à mi-année.

Qu'en sera-t-il en 2025 ?

Je souhaite partager avec vous quelques réflexions à travers trois indicateurs clefs qui influencent notamment le marché des bureaux en France ; segment le plus représentatif de l'immobilier d'entreprise : la demande placée, l'investissement et les expertises.

La demande placée*, reflet du dynamisme économique du secteur tertiaire, est restée insuffisante au regard de l'offre, qui a continué à croître. Ce constat est particulièrement prononcé en Île-de-France. En effet, les bureaux situés en première, seconde et troisième couronnes parisiennes souffrent à la fois des nombreux immeubles récemment construits, de l'obsolescence de certains et des nouvelles attentes des entreprises.

Ainsi, l'offre en bureaux, mesurable notamment par le taux de vacance**, est très hétérogène en région parisienne, avec le Quartier Central des Affaires – QCA – (principalement les 8^e, 9^e et 16^e arrondissements de Paris) en sous-offre (taux de vacance inférieur à 4 %) et l'ensemble de l'Île-de-France, (hors Paris) avec des taux de vacance entre 15 et 24 % sur les derniers mois et selon les secteurs d'après JLL.

Même si ce constat d'hétérogénéité est partagé dans les régions, le taux de vacance moyen au 4^e trimestre 2024, était situé, dans les principales agglomérations régionales, en dessous de 5,6 %, traduisant une certaine liquidité de ce marché. Cependant, la prudence doit rester de mise dans certaines agglomérations comme à Lyon ou Bordeaux, où celui-ci est respectivement de 7 % et 6,6 % (sources JLL / BNP)

Selon moi, le segment des bureaux doit s'appréhender, encore plus aujourd'hui qu'hier, avec une analyse fine des marchés entre le QCA, le reste de l'Île-de-France et les régions. Les entreprises, ayant un projet immobilier, vont poursuivre leur recherche en privilégiant la centralité, la proximité des services et la réduction des surfaces locatives avec une attention particulière sur l'usage. C'est pourquoi, la demande placée devrait être dynamique dans le QCA, Paris Intra-muros, probablement sur la première couronne ouest de l'Île-de-France (Issy-les-Moulineaux, Boulogne, Neuilly) et dans les principales agglomérations régionales. En revanche, le taux de vacance devrait poursuivre sa croissance dans le reste de l'Île-de-France.

En ce qui concerne l'**investissement en immobilier d'entreprise**, l'année 2024 est restée stable, avec des volumes atteignant 12,1 milliards d'euros, grâce au dynamisme des deux derniers trimestres de l'année. Toutefois la répartition des investissements par typologie d'actifs est inédite : l'immobilier industriel et logistique représente 41 % des investissements, suivi par le segment des bureaux à 39 %, qui perd, pour la première fois, sa première place. Le secteur commercial arrive en troisième position avec 20 % des volumes investis en 2024.

À l'image de la demande placée, le marché de l'investissement en Île-de-France atteint des volumes inédits depuis de nombreuses années avec 5,4 milliards d'euros investis, en baisse de 23 % par rapport à l'année dernière ; les bureaux représentant une baisse de 62 %.

Ce constat s'explique essentiellement par l'effondrement du marché de l'investissement en bureaux en périphérie parisienne.

Les régions bénéficient d'une bonne dynamique avec des volumes investis représentant 55 % des transactions de l'année. Ce phénomène est principalement dû au dynamisme historique des actifs industriels et logistiques.

Le marché de l'investissement devrait retrouver un nouveau souffle en 2025. Une étude menée par CBRE en début d'année confirme cette tendance.

Les investisseurs sont plus optimistes que l'an passé :

40 % des investisseurs français prévoient d'augmenter leur exposition au marché immobilier en 2025 et 36 % prévoient plutôt un redémarrage pour le premier semestre 2026. L'ESG est désormais un critère clé dans les décisions d'investissement : 88 % des répondants français considèrent la modernisation des bâtiments comme un levier principal pour réaliser des investissements durables.

Mais, à mon sens, la pluralité des marchés et leur complexité nécessitent une véritable expertise immobilière pour bien appréhender des opportunités en mesurant les risques associés.

Selon de nombreux experts, 2024 semble marquer un point bas pour **les valeurs d'expertise des**

*La demande placée représente la somme des surfaces utiles des locaux qui ont été mis en location ou en vente à usage de bureaux.

**Taux de vacance : Il représente la part de biens vacants disponibles à la vente ou à la location sur un segment de marché donné à une date donnée.

actifs immobiliers. En effet, il me semble qu'il est peu probable que nous assistions à une nouvelle baisse significative en 2025, à l'exception de certaines typologies d'actifs situés sur des marchés bousculés, comme les bureaux en périphérie parisienne, qui pourraient encore subir des ajustements significatifs.

En France, les tendances de 2025 sont connues : une inflation maîtrisée a priori, une vigilance sur la croissance et l'emploi, liée aux incertitudes politiques qui se poursuivent. La scène politique française, le fonctionnement du couple franco-allemand au niveau européen ou encore les nouveaux équilibres mondiaux qui se dessinent, nous invitent donc à la prudence sans pour autant perdre notre optimisme.

De nombreux défis nous attendent dans les prochaines années ! C'est avec un réel engouement que je les aborde, en menant mes réflexions autour de trois facteurs clés.

- L'impact du commerce mondial et des enjeux politiques sur les flux de capitaux et les décisions d'investissement immobilier.
- L'adoption des nouvelles technologies par la société, telles que l'intelligence artificielle, et leurs conséquences sur les métiers de l'immobilier.
- L'intensification de la prise en compte des enjeux extra-financiers, avec des exigences réglementaires croissantes telles qu'imposées, par exemple par les règlements SFDR **, ou Taxonomie.

Dans ce contexte, **Midi 2i** réaffirme la stratégie de sa SCPI **Métronome**, qui place l'immobilier au cœur des métropoles françaises tout en restant fidèle à une démarche socialement responsable.

Avec l'ambition de donner du sens à votre investissement, Métronome maintient ses engagements et confirme sa stabilité : le prix de sa part se maintient à 1 200 euros, tout en ayant distribué un rendement annuel de 5 % en 2024. À noter, le TRI de 3,62 % sur 5 ans présenté, est impacté naturellement par le délai de jouissance.

La force de notre SCPI repose toujours sur trois convictions affirmées.

- **La centralité et l'emplacement des actifs immobiliers** : Midi 2i dispose de l'expertise nécessaire pour évaluer la pertinence du marché dans les grandes métropoles régionales.
- **La compréhension des évolutions des usages** : l'impact du télétravail, du flex office, etc., favorisant de nouvelles conditions de travail et de bien-être.
- **La réduction de l'impact environnemental des actifs** : une prise en compte systématique dans l'acquisition et la gestion des actifs, dans le respect des critères du label ISR* de votre SCPI.

Concrètement, notre vision se reflète dans les investissements réalisés en 2024 par Métronome. Cinq nouveaux actifs sont venus compléter un patrimoine constitué désormais de 18 immeubles. Ces acquisitions nous semblent en parfaite adéquation avec nos convictions et notre volonté de diversification.

De nouvelles métropoles sont désormais représentées, comme Lille, Aix-en-Provence, Metz et Toulouse. De plus, la typologie des actifs s'élargit aussi avec l'arrivée d'un centre de padel à Toulouse, en début d'année.

Nous continuons également à assurer une gestion rigoureuse de votre patrimoine, avec un taux de recouvrement des loyers de 96,9 % en fin 2024 et la reconduction du label ISR de votre SCPI.

Ces résultats sont le fruit d'un savoir-faire immobilier éprouvé, que nous nous engageons à mener dans la gestion du patrimoine de votre SCPI.

Afin de poursuivre cette dynamique, **Midi 2i** continue de renforcer ses équipes, tant pour la distribution de votre produit que pour la gestion, l'investissement et l'approche RSE.

Sur ce dernier point, **La SCPI Métronome** réaffirme ses ambitions dans son rapport ESG, que vous pouvez consulter sur notre site Internet **www.midi2i.com**.

La dynamique de collecte de 2024 confirme la solidité de notre approche. Grâce à la confiance de nos distributeurs, notre SCPI continue de bénéficier d'une vision claire et de performances financières solides. En 2024, **Métronome** a enregistré une collecte nette de **24 046** parts, pour **149** parts retirées. Cette collecte provient principalement des 14 Caisses d'Épargne qui nous font confiance, avec une hausse de la distribution au sein de ces établissements de 30 % (19,5 M€ en 2023, 25,6 M€ collectés en 2024).

La capitalisation de **Métronome** s'élève de 122 M€ (+ 29 % par rapport au 31/12/2023), portant la valeur patrimoniale des actifs sous gestion à 129 M€ (+ 43 % par rapport au 31/12/2023).

Votre SCPI ouvre de nouveaux horizons pour 2025 !

Nous continuerons à poursuivre la collecte avec ambition et sérénité. De nouveaux actifs viendront enrichir le patrimoine de Métronome, et nous poursuivrons la labellisation BREEAM pour les actifs de Métronome. En 2024, 3 nouveaux actifs ont déjà obtenu cette labellisation.

Les SCPI restent un placement de long terme, souvent conçu pour générer un complément de revenu ou une rente. Par la rigueur et le professionnalisme de nos équipes, nous nous engageons à prendre soin de votre épargne, en la rendant chaque jour plus responsable et utile. Soyez-en assurés !

JL Barthet



*ISR : Investissement Socialement Responsable. Les sources chiffrées proviennent des études JLL et BNP ERE de ce début d'année et La source d'étude « European Investors Intentions survey 2025 » de CBRE

**SFDR : le règlement européen de 2021, SFDR crée des exigences de transparence sur les « incidences négatives en matière de durabilité ». Inversement aux risques de durabilité, il s'agit de fournir des informations quant aux conséquences négatives des investissements sur les facteurs durabilité.

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2024



SCPI MÉTRONOME

Date de création 16/07/2019

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

Les associés

Nombre d'associés	1 769
Nombre de parts souscrites	101 844
Nombre de parts en jouissance	996 413
Nombre moyen de parts en jouissance	83 034



Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles	17
Surface du patrimoine	52 848 m²
Nombre de locataires	68
Taux d'occupation financier annuel*	94,05 %



Les valeurs de la SCPI

Valeur vénale / expertise	125 522 000
	(soit par part : = 1232,49 €)
Valeur comptable	104 109 703
	(soit par part : = 1022,25 €)
Valeur de réalisation	100 386 487
	(soit par part : = 985,69 €)
Valeur de reconstitution	119 174 164
	(soit par part : = 1170,16 €)



Les résultats financiers (en €)

Résultat par part émise	49,69
Dividende brut par part émise	48,92
Dont distribution de plus-value immobilière	-
Report à nouveau par part émise	0,77

* Ce taux n'est pas garanti. Il est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse dans le temps.



Répartition du patrimoine en valeur vénale (suite)

Répartition géographique

Région Île-de-France :	10 010 000 €
Région Occitanie :	23 150 000 €
Région Nouvelle-Aquitaine :	30 740 000 €
Région Hauts-de-France :	12 760 000 €
Région Pays de la Loire :	8 620 000 €
Région Auvergne-Rhône-Alpes :	6 600 000 €
Région Grand Est :	20 875 000 €
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur :	12 767 000 €

Répartition sectorielle **

Bureaux :	101 897 770 €
Activité :	10 076 474 €
Commerce :	13 547 757 €

** 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 un ralentissement de la croissance en 2023 (+1,1 %) et en 2024 (estimé à +1,1 % selon l'INSEE), aucun rebond significatif ne semble se profiler pour 2025. Le contexte politique et budgétaire incite les économistes à la prudence, les incertitudes pesant sur les principaux moteurs de l'économie, à savoir l'investissement et la consommation.

En 2025, l'activité restera freinée par l'attentisme des acteurs économiques, notamment en ce qui concerne leurs décisions

d'investissement, malgré les efforts de la Banque Centrale Européenne pour abaisser les taux directeurs. La consommation devrait reprendre légèrement, sans toutefois exprimer pleinement son potentiel. Dans ce contexte, la croissance française pourrait atteindre +0,8 % en 2025.

Une reprise plus marquée de la demande ne devrait probablement pas se manifester avant 2026, à mesure que les contraintes économiques et financières s'atténueront. La croissance pourrait alors atteindre +1,6 % sur cette période.

II. LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

■ UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PRÊT À REBONDIR ?

2024 s'inscrit comme l'une des années les plus faibles en termes de volumes investis en immobilier en France.

Avec un peu plus de 12 milliards d'euros investis, les volumes enregistrent un recul de 12 % par rapport à l'année précédente et se situent 54 % en deçà de la moyenne des cinq dernières années. Cette dynamique s'inscrit dans un contexte exceptionnel, influencé par l'organisation des Jeux Olympiques, une instabilité politique nationale et un environnement géopolitique international mouvementé.

Toutefois, plusieurs indicateurs suggèrent l'émergence d'un nouveau cycle de marché. Les conditions de financement s'assouplissent progressivement depuis plusieurs trimestres, et de nombreux segments semblent avoir atteint un point d'équilibre après les ajustements de valeurs initiés en 2022. Ainsi, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise devraient repartir à la hausse dans les prochains trimestres, bien que les investisseurs restent sélectifs.

Source : cbre et bnp



RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2024 a vu la capitalisation de la SCPI MÉTRONOME augmenter de 93 536 400 euros à 122 212 800 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 28 676 400 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 15 050 m² de surface répartie entre du bureau et du loisirs (88 % de bureau et 12 % de commerces). Ces acquisitions permettent à la SCPI de se diversifier géographiquement étant donné que ces actifs se trouvent dans 4 régions différentes : Occitanie, Aquitaine, Grand Est et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le portefeuille présente, pour l'exercice 2024, un taux d'occupation financier de 94.05 %. La vacance financière provient essentiellement des surfaces vacantes pour un total de 5 222 m² au 31 décembre 2024.

Les produits immobiliers de l'exercice se sont élevés à 9 430 582 euros contre 6 432 752 euros en 2023, permettant le versement de quatre acomptes pour l'année 2024, pour un montant total de 4 982 065 euros contre 3 426 655 euros l'an passé. La distribution, proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de 2024, 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	14
II. MARCHÉ DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI	17
III. COMPTES SIMPLIFIÉS	19
IV. LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES APPLIQUÉE À LA SCPI	21
V. COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES	22

RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I. LE PATRIMOINE

I.1 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Quatre actifs ont été acquis au cours de l'exercice 2024 pour un montant total de près de 40 millions d'euros hors droits.

PRÉSENTATION DES ACTIFS AU 31/12/2024

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition Acte en main (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison (si VEFA)
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	Bureaux	3 988	8 881 951	06/02/2020	-
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	Bureaux	4 089	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	4 706 750	20/07/2022	-
2 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	Bureaux	2 914	8 798 262	16/12/2022	-
2 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	Bureaux	5 160	10 602 988	26/01/2023	-
425 avenue Jean Rostand 31670 LABÈGE	Bureaux	4 264	8 361 438	26/01/2023	-
3A chemin du Jubin 69570 DARDILLY	Bureaux	2 131	7 632 486	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	-
Rue de l'Hers, ZAC de la Masquerie 31750 ESCALQUENS	Commerces	1 846	3 902 158	29/02/2024	-
116 122 Route du Médoc 33110 LE BOUSCAT	Bureaux	2 216	7 313 008	14/02/2024	-
595 rue Pierre Berthier 13100 AIX-EN-PROVENCE	Bureaux	5 064	12 732 005	21/06/2024	-
11 rue des Messageries 57000 METZ	Bureaux	5 924	17 743 061	27/12/2024	-
TOTAL ACQUISITIONS		52 848	136 502 709		

Type d'actifs : pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale exprimée en m².

RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ 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...)



■ IMMEUBLE LE STARTER

Caractéristiques de l'actif

- Principalement bureaux et activités
- 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
- Certifié Breeam Good

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
- Certifié Breeam Very Good

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



RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ 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
- Certifié Breeam Very Good

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



■ 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 aux accès routiers
- Certifié Breeam Very Good

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
- Certifié Breeam Very Good

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...)



RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ IMMEUBLE ÉVOLUTION

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)
- Certifié Breeam Good

État locatif

- 3 locataires spécialisé dans l'informatique ou le ferroviaire



■ IMMEUBLE AMPÈRE 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 bureaux édifié en R+4
- Situé à Lille, au cœur de la zone Euratechnologies,
- Immeuble construit en 2014

État locatif

- 7 locataires actifs



RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ 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



■ IMMEUBLE BORDEAUX ALLURE

Caractéristiques de l'actif

- Immeuble de bureaux édifié sur 5 niveaux (dont un sous-sol)
- Situé au cœur du quartier du Bouscat à Bordeaux
- Immeuble livré en 2021
- Certifié Breeam Very Good

État locatif

- 3 locataires aux profils variés (administrateur de biens, expertise auto, expert-comptable)



■ IMMEUBLE AIX ARTEPARC BÂTIMENT A

Caractéristiques de l'actif

- Immeuble de bureaux édifié sur 4 niveaux (dont un sous-sol)
- Situé au cœur du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence
- Immeuble livré en 2013
- Labellisation HQE Tertiaire

État locatif

- Monolocataire (gestionnaire de réseau de transport de gaz)



■ IMMEUBLE AIX ARTEPARC BÂTIMENT D

Caractéristiques de l'actif

- Immeuble de bureaux édifié sur 5 niveaux (dont un sous-sol)
- Situé au cœur du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence
- Immeuble livré en 2022
- Labellisation HQE Tertiaire niveau Excellent

État locatif

- 3 locataires aux profils variés (éditeur de logiciels comptable, analyse de l'air, ingénierie environnementale)



RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ IMMEUBLE ESCALQUENS ON PADEL

Caractéristiques de l'actif

- Complexe sportif comprenant 1 bâtiment clos et couvert comprenant des terrains de padel ainsi qu'une zone d'accueil et 2 terrains de padel extérieurs couverts
- Situé à Escalquens, à proximité de deux zones commerciales accueillant plus de 5 M de visiteurs par an
- Panneaux photovoltaïques en toiture
- Immeuble livré en 2023

État locatif

- Monolocataire (Club de padel)



■ IMMEUBLE LE FORUM METZ

Caractéristiques de l'actif

- Ensemble immobilier édifié en R+6 et développant 5 924 m²
- Immeuble livré en 2013

État locatif

- 3 locataires d'activité publique de premier rang



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

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 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.

RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au titre de l'exercice 2024, 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	14 129,48 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 9 229,25 €
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	GA SERVICES	12 554,16 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 10 134,72 €
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MÉRIGNAC	ARES	7 785,00 €	ARES	606,00 €
17 avenue Henri Becquerel 33700 MÉRIGNAC	ARES	3 215,00 €	ARES	413,00 €
12 avenue Neil Armstrong 33700 MÉRIGNAC	ARES	2 680,00 €	ARES	413,00 €
6 impasse Henry-le-Châtelier 33700 MÉRIGNAC	ARES	3 515,00 €	ARES	413,00 €
Avenue Robert Schuman 33130 BÈGLES	ARES	3 310,00 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 4 295,80 €
2 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	BNP PARIBAS	15 905,00 €	BNP PARIBAS	1 770,00 €
425 avenue Jean Rostand 31670 LABÈGE	ADVENIS	11 813,20 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 5 098,64 €
2 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	COLBERT PROPERTY MANAGEMENT	11 783,32 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 8 305,59 €
3A chemin du Jubin 69570 DARDILLY	IMA PROPERTY	8 548,00 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés 4 597,95 €
29 rue Hegel 59800 Lille	BNP PARIBAS	11 142,00 €	BNP PARIBAS	1 238,00 €
6 rue du Bois d'Orly 57685 AUGNY	SUDECO	6 037,00 €	SUDECO	2,50 % des loyers facturés soit 7 474,02 €
Rue de l'Hers, ZAC de la Masquerie 31750 ESCALQUENS	GA SERVICES	3 098,50 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 2 518,42 €
22 Route du Médoc 33110 LE BOUSCAT	ARES	6 097,58 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 4 316,66 €
595 rue Pierre Berthier 13100 AIX-EN-PROVENCE	NEXITY PROPERTY MANAGEMENT	15 600,00 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 5 409,51 €
11 rue des Messageries 57000 METZ	SOGELYM DIXEM PM	0,00 €	SOGELYM DIXEM PM	0,00 €

* 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).

■ LOYERS FACTURÉS ET ENCAISSÉS

Le montant des loyers facturés est de 6 772 172 euros HT en 2024, au 31 décembre 2023, les loyers facturés s'élevaient à 4 717 673 euros. Au 31 décembre 2024, la SCPI MÉTRONOME à 390 K€ d'impayés TTC, soit un taux de recouvrement de 96,9 %. À titre de comparaison, au 31 décembre 2023, le montant des impayés TTC de la SCPI MÉTRONOME s'élevait à 129K€ soit un taux de recouvrement de 98,7 %.

■ VACANCE ET TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

La SCPI MÉTRONOME compte 68 locataires au 31 décembre 2024. Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice est de 94.05 %. 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 m² avec une prise d'effet au 01/01/2024. Les surfaces vacantes de l'immeuble AMPÈRE ont été relouées à la société ESSOR INGENIERIE à compter du 1^{er} août 2024. Au 31 décembre 2024, l'immeuble affiche un taux d'occupation de 100 %.

■ CONTENTIEUX

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I.3 TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

En 2024, nous avons lancé d'importants travaux de valorisation de l'immeuble Evolution à Labège. Les parties communes ont été entièrement rénovées, avec notamment la création d'une salle de sport dédiée aux locataires. Ces aménagements intègrent également une dimension RSE.

I.4 RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2024

La SCPI MÉTRONOME 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 MÉTRONOME a été amenée à souscrire des emprunts bancaires afin de procéder à l'acquisition de quatre actifs (parmi les dix-huit actifs) depuis sa création.

Ratio statutaire	40 %
Valeur d'acquisition des actifs HD HF	129 591 498
Dette au 31/12/2024	23 398 000
Ratio d'endettement	18,64 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,23

Au 31 décembre 2024, le niveau de levier de la SCPI ressort à 1,23. 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 19 %.

I.5 INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

Persuadée que les acteurs financiers peuvent jouer un rôle clé dans le développement d'une économie plus responsable et contribuer au développement durable des territoires, Midi 2i a adopté une approche d'Investissement Socialement Responsable pour son Fonds Grand Public, la SCPI MÉTRONOME. Ce choix s'inscrit dans la continuité de ses valeurs historiques de proximité et de responsabilité envers les régions.

Ainsi, le principal objectif extra financier de la SCPI MÉTRONOME est de développer ses performances sociétales (y compris par le biais de la gouvernance), en :

- favorisant le recours à des prestataires locaux ;
- encourageant les parties prenantes (locataires et prestataires techniques) à adopter des pratiques respectueuses de l'environnement et socialement responsables ;
- promouvant le bien-être des utilisateurs en garantissant leur sécurité et leur confort.

Par ailleurs, la SCPI joue également un rôle en matière d'environnement en favorisant :

- la réduction des consommations d'énergie des bâtiments ;
- le contrôle des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

La SCPI MÉTRONOME est un produit financier classé Article 8 selon le Règlement Européen 2019/2088 (« Disclosure »), ce qui signifie qu'elle intègre des critères sociaux et/ou environnementaux dans sa gestion.

Par ailleurs, l'obtention du label Investissement Socialement Responsable en 2021 illustre cet engagement.

Pour mémoire, le label I.S.R. est un label public, créé en 2016 et soutenu par le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance.

Il permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères E.S.G. (environnement, social et gouvernance) dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Le label I.S.R. est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Trois ans après l'obtention du label I.S.R, la SCPI MÉTRONOME réaffirme son engagement en faveur d'un investissement durable et responsable en renouvelant cette labellisation. Ce renouvellement met en avant la stratégie ESG déployée au sein de la SCPI et renforce son positionnement sur le marché immobilier. Il résulte d'un audit indépendant réalisé en fin d'année 2024.

Ce renouvellement confirme que la SCPI MÉTRONOME ne se limite pas à des intentions, mais qu'elle a su évoluer en accord avec ses engagements et dans le respect des objectifs fixés.

Il marque également l'opportunité de réévaluer la stratégie I.S.R. de la SCPI pour un nouveau cycle de trois ans, avec l'ambition d'intensifier notre démarche.

Pour en savoir plus sur l'évolution de notre engagement, consultez notre code de transparence disponible sur notre site internet : <https://www.midi2i.com/scpi-MÉTRONOME/informations-en-matieres-de-finance-durable/>.

Les résultats des engagements extra financiers de la SCPI MÉTRONOME sont présentés dans le rapport E.S.G. de la SCPI, document accessible depuis le site internet de la SCPI (<https://www.midi2i.com/scpi-MÉTRONOME/>) ainsi que dans le document intitulé « Annexe Périodique » intégré dans le présent rapport.

Pour toute information complémentaire en matière de finance durable, vous pouvez consulter l'ensemble de notre documentation sur le site internet de la SCPI à l'adresse suivante : <https://www.midi2i.com/scpi-MÉTRONOME/informations-en-matieres-de-finance-durable/>.

La démarche d'Investissement Socialement Responsable de la SCPI Métronome s'inscrit dans la stratégie RSE globale de Midi 2i.

Découvrez notre rapport RSE et explorez nos initiatives sur notre site internet : <https://www.midi2i.com/actualites/>.

RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

II.1 MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2024	31/12/2023
Marché primaire	101 844	77 947
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 31/12/2024

101 844 000€	101 844	1 769	28 676 400€	2 722 434€	1 200€
					
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL	NOMBRE DE PARTS	NOMBRE D'ASSOCIÉS	MONTANT DES CAPITAUX PROPRES apportés à la SCPI par les associés lors de la souscription au cours de l'année ⁽¹⁾	RÉMUNÉRATION HT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION à l'occasion des augmentations de capital au cours de l'année	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽²⁾

⁽¹⁾ Diminué des retraits le cas échéant
⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur

Au cours de l'exercice social 2024, il y a eu 149 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 31/12/2024, le prix de souscription fixé à 1200 euros se situe à 2,55 % 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* : 3.62 % (Ce TRI historique observé entre 2019 et 2024, reste faible en raison de la distribution de 3 coupons en 2020, du fait de la création de la SCPI fin 2019)

Taux de rentabilité interne (TRI) cible à 10 ans* : 4.58 %

* 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.

■ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ⁽¹⁾ // 31/12/2024

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

⁽¹⁾ 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.

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

RAPPORT ANNUEL 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 du 29 avril 2024, a procédé à la valorisation de l'ensemble du parc immobilier pour l'exercice 2024.

Immeubles	Prix Acquisition HD (en €)	Valeur Expertise / Vénale au 31.12.2024 (en €)	Variation
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	8 320 000	11 240 000	35,10 %
1 place des Hauts Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	11 688 000	10 010 000	- 14,36 %
6 Impasse Henry-le-Châtelier 33700 MÉRIGNAC	2 970 500	2 610 000	- 12,14 %
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MÉRIGNAC	9 098 000	8 800 000	- 3,28 %
17 avenue Henri Becquerel 33700 MÉRIGNAC	4 383 500	4 190 000	- 4,41 %
12 avenue Neil Armstrong 33700 MÉRIGNAC	3 894 090	3 600 000	- 7,55 %
Avenue Robert Schuman 33130 BÈGLES	4 410 000	4 270 000	- 3,17 %
2 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	7 835 000	7 700 000	- 1,72 %
2 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	9 935 000	8 620 000	- 13,24 %
425 avenue Jean Rostand 31670 LABÈGE	8 230 000	7 460 000	- 9,36 %
3A chemin du Jubin 69570 DARDILLY	7 495 541	6 600 000	- 11,95 %
6 rue du bois d'Orly 57685 AUGNY	5 974 594	4 500 000	- 24,68 %
Rue de l'Hers, ZAC de la Masquerie 31750 ESCALQUENS	3 726 000	4 210 000	12,99 %
29 rue Hegel 59800 LILLE	5 374 073	5 300 000	- 1,38 %
116-122 Route du Médoc 33110 LE BOUSCAT	7 192 531	7 270 000	1,08 %
595 rue Pierre Berthier 13100 AIX-EN-PROVENCE	12 245 745	12 767 000	4,26 %
11 rue des Messageries 57000 METZ	16 375 000	16 375 000	0,00 %
Total Valeur vénale	129 147 574	125 522 000	- 2,81 %

La valeur vénale des actifs expertisés ressort à 125 522 000 euros hors droit, inférieur à 2,81 % 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 2024.

■ LES DIFFÉRENTES VALEURS DE LA SCPI

VALEURS COMPTABLES DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION (en €) //	Global	Par part émise
31/12/2024		
Valeur vénale / expertise	125 522 000,00	1 232,49
Valeur comptable	104 109 703,11	1 022,25
Valeur de réalisation	100 386 486,78	985,69
Valeur de reconstitution	119 174 164,36	1 170,16

RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ 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.

■ 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.

La valeur de réalisation de la SCPI MÉTRONOME représente 84 % de la valeur de reconstitution au 31/12/2024.

■ 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 €)	31/12/2024	31/12/2023
Produits		
Produits de l'activité immobilière	9 430 581,70	6 432 752,34
Autres produits	4 969 748,36	4 662 266,57
Produits financiers	25 447,45	17 848,79
SOUS-TOTAL PRODUITS	14 425 777,51	11 112 867,70
Charges et provisions		
Charges immobilières	5 174 207,26	4 236 343,69
Frais généraux	3 665 910,57	3 098 193,65
Travaux de remise en état	-	-
Provision nette	-	-
Provision pour charges non récupérables	38 435,01	-
Autres charges financières	-5 627,76	930,25
Charges financières nettes sur emprunts	492 144,35	343 929,32
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	9 365 069,43	7 679 396,91
Résultat exceptionnel	-	-
RÉSULTAT COMPTABLE	5 060 708,08	3 433 470,79
Résultat comptable par part	49,69	44,05
Dividendes bruts par part	48,92	43,96
RAN comptable après affectation du résultat par part	0,77	0,09

RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PRÉCISIONS SUR CERTAINS COMPTES DE CHARGES

FRAIS GÉNÉRAUX (en €)	31/12/2024	31/12/2023
Rémunération de gestion	684 197,01	484 639,14
Honoraires des commissaires aux comptes	11 768,40	11 145,00
Honoraires divers	29 456,25	
Frais divers de gestion	2 940 488,91	2 602 409,51
TOTAL	3 665 910,57	3 098 193,65

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.

(en €)	31/12/2024		
	Global	Par part émises	% de la valeur de reconstitution
Frais d'acquisition (*)	2 150 800,00	21,12	1,8 %
Frais de souscription	2 722 434,00	26,73	2,3 %

*Frais d'acquisition réels : honoraires d'acquisition (frais de notaires, droits de mutation), honoraires d'avocat (audits d'acquisition), commissions broker.

■ LA DISTRIBUTION

Distribution 2024

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI MÉTRONOME 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 €)	31/12/2024	31/12/2023
1 ^{er} trimestre	15,00	15,00
2 ^e trimestre	15,00	15,00
3 ^e trimestre	15,00	15,00
4 ^e trimestre	15,00	15,00
TOTAL	60,00	60,00
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)	5,00 %	5,00 %

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 2025.

Distribution 2025

En 2025, 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.

RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ RISQUES

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

- **risque de perte en capital**, lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi ;
- **risque immobilier**, susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs ;
- **risque économique**, susceptible d'engendrer une diminution ou une perte de loyers mais aussi un taux de vacance sur un ou plusieurs actifs ;
- **risque lié à la gestion discrétionnaire**, résultant de la sélection par les gérants d'investissements qui peuvent se révéler moins performants ;
- **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. ;
- **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.

RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 délégataires.

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 :

- (i) 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 ;
- (ii) l'établissement d'un plan de formation annuel adapté à chaque collaborateur ;
- (iii) 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->).

■ LES CHANTIERS POUR L'ANNÉE 2025

En 2025, MIDI 2i poursuivra ses efforts en matière d'optimisation de ses processus opérationnels afin de gagner en efficacité tout en maîtrisant ses risques. À titre d'exemple, un outil visant à gérer les dossiers des clients et, d'une manière générale, des tiers (prestataires, distributeurs, etc.) est en cours de déploiement (Outil de « KYC/KYB »). MIDI 2i a également lancé depuis 2024, un chantier visant à recueillir, traiter et stocker de la donnée extra financière de manière automatisée.

L'année sera également consacrée à la poursuite de la mise en conformité vis-à-vis des normes de la finance durable et de la réglementation DORA.

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 2 605 135 euros pour 34 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88 % et de rémunérations variables à hauteur de 12 %.

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 (9 personnes au 31 décembre 2024) s'élève à 1 204 672 euros. Leur rémunération variable s'élève à 206 043 euros.

RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

V. COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES

V.1 TABLEAUX ANNEXES

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS (en €)	31/12/2024	31/12/2023
Nombre de parts cédées ou retirées	149,00	142,00
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,15 %	0,18 %
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)	16 986,00	16 188,00

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR 5 ANS (en € par part)	31/12/24	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20
Report à nouveau avant affectation du résultat	4,85	6,25	6,12	8,45	- 0,87
Dividende brut versé au titre de l'année	- 48,92	- 43,96	- 32,70	- 47,37	- 11,55
Résultat de l'exercice	49,69	44,05	35,23	50,64	23,21
Report à nouveau après affectation du résultat	5,62	6,33	8,65	11,71	10,80
Plus ou moins-value comptable sur cessions d'immeuble	-	-	-	-	-

Données exprimées en parts émises

RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

EMPLOI DES FONDS (en €)	Réel 2024	Réel 2023	Variation	Variation
Fonds collectés	121 135 384	90 332 218	30 803 166	12 887 469
Capital	101 844 000	77 947 000	23 897 000	6 405 000
Primes nettes de souscription/fusion	1 693 384	1 787 218	- 93 834	184 469
Financements/emprunts	17 598 000	10 598 000	7 000 000	6 298 000
Emploi des fonds	- 129 065 052	- 89 617 282	- 39 447 770	- 16 220 860
Plus ou moins-value comptable	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	493 676	486 860	6 816	268 080
Investissements	- 129 558 728	- 90 104 142	- 39 454 585	- 16 488 940
TOTAL I	- 7 929 667,72	714 935,76	- 8 644 603,48	- 3 333 391,22
Engagements	-	-	-	-
Sommes restant à payer sur VEFA	-	-	-	-
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00
MONTANT RESTANT À INVESTIR	- 7 929 667,72	714 935,76	- 8 644 603,48	- 3 333 391,22

■ INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI MÉTRONOME 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 2024 par date d'échéance.

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

■ FACTURES REÇUES 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	-	11,00	1,00	1,00	16,00	29,00
Montant total des factures concernées (en € HT) ⁽¹⁾	-	47 732,63	2 926,51	1 650,00	40 830,82	93 139,97
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice	0,00 %	3,28 %	0,20 %	0,11 %	2,80 %	6,39 %

⁽¹⁾ 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	-	2,00	3,00	5,00	44,00	54,00
Montant total des factures concernées (en € HT) ⁽¹⁾	-	34 616,00	68 906,91	52 799,10	479 025,46	635 347,47
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice	0,00 %	0,37 %	0,74 %	0,57 %	5,13 %	6,80 %

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

RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ ÉVOLUTION DU RÉSULTAT FINANCIER PAR NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE SUR 5 ANS - 31/12/2024

	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021	
	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
Revenus								
Recettes locatives brutes	113,57	65,37%	112,64	57,89 %	113,04	46,47 %	121,81	70,77 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Produits financiers	0,31	0,18%	0,31	0,16 %	1,07	0,44 %	0,05	0,03 %
Produits divers	59,85	34,45%	81,64	41,95 %	129,13	53,09 %	50,25	29,20 %
TOTAL DES REVENUS	173,73	100,00%	194,58	100,00 %	243,24	100,00 %	172,12	100,00%
Charges externes								
Commission de gestion et sur les souscriptions	- 41,03	- 23,61%	- 51,75	- 26,60 %	- 109,52	- 45,02 %	- 41,48	- 24,10 %
Autres frais de gestion	- 62,59	- 36,03 %	- 74,09	- 38,08 %	- 63,50	- 26,11 %	- 57,85	- 33,61 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Charges locatives non récupérables	- 1,26	- 0,72 %	- 0,96	- 0,49 %	0,40	0,16 %	- 0,43	- 0,25 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	- 104,88	- 60,37 %	- 126,80	- 65,16 %	- 172,62	- 70,97 %	- 99,77	- 57,96 %
Charges internes								
Provision nette ⁽¹⁾	- 2,05	- 1,18 %	- 1,63	- 0,84 %	- 0,19	- 0,08 %	- 0,62	- 0,36 %
- pour travaux	- 2,05	- 1,18 %	- 1,63	- 0,84 %	- 0,19	- 0,08 %	- 0,62	- 0,36 %
- autres	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	- 2,05	- 1,18%	- 1,63	- 0,84%	- 0,19	- 0,08%	- 0,62	- 0,36 %
Charges financières	- 5,86	- 3,37%	- 6,04	- 3,10 %	- 7,76	- 3,19 %	- 11,06	0,00
TOTAL DES CHARGES	- 112,79	- 64,92 %	- 134,46	- 69,10 %	- 178,59	- 73,42 %	- 107,04	- 62,19 %
RÉSULTAT COURANT	60,95	35,08 %	60,12	30,90 %	64,65	26,58 %	65,07	37,81 %
Produits exceptionnels	-		-		-		-	
Charges exceptionnelles	-		-		-		-	
RÉSULTAT NET COMPTABLE	60,95	35,08%	60,12	30,90%	64,65	26,58 %	65,07	37,81 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-), Reprise (+)	0,95	0,55 %	0,12	0,06 %	4,65	1,91 %	4,06	2,36 %
Revenu brut distribué ⁽²⁾	60,00	34,54 %	60,00	30,84 %	60,00	24,67 %	61,00	35,44 %
Dont plus-value immobilière réalisée	-		-		-		-	

⁽¹⁾ Dotations de l'exercice diminuées des reprises - ⁽²⁾ 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.

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

En date du 30 octobre 2024, Midi 2i en qualité de société de gestion de la portefeuille a modifié la note d'information de la SCPI MÉTRONOME afin de préciser l'objectif du taux de rendement interne de cette dernière en complément de l'objectif du taux de distribution.

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

Néant.



COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024

SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. ÉTAT DU PATRIMOINE	36
II. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	38
III. ENGAGEMENTS (HORS BILAN ET RÉCIPROQUES)	39
IV. COMPTE DE RÉSULTAT	40

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024

I. ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31/12/2024		31/12/2023	
	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	- 32 770	-	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	129 591 498	125 522 000	89 608 298	87 532 823
Immobilisations en cours	-	-	495 844	495 844
SOUS-TOTAL 1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES	129 558 728	125 522 000	90 104 142	88 028 667

2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provision pour gros entretien	- 305 286	-	- 137 015	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	- 305 286	-	- 137 015	-

3 - TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3 - TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-	-	-	-
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	129 253 442	125 522 000	89 967 127	88 028 667

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	-	-	-	-
TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024

(en €)	31/12/2024		31/12/2023	
	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	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1 - ACTIFS IMMOBILISÉS	-	-	-	-

2 - CRÉANCES

Locataires et comptes rattachés	3 300 234	3 300 234	1 553 374	1 553 374
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	693 909	693 909	455 237	455 237
- Fournisseurs débiteurs	17 388	17 388	44 843	44 843
- État et autres collectivités	287 124	287 124	283 514	283 514
- Associés opération sur capital	64 800	64 800	-	-
- Autres débiteurs	324 597	324 597	126 879	126 879
SOUS-TOTAL 2 - CRÉANCES	3 994 143	3 994 143	2 008 611	2 008 611

3 - VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

Valeurs mobilières de placements	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	889 073	889 073	3 080 057	3 080 057
SOUS-TOTAL 3 - VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	889 073	889 073	3 080 057	3 080 057
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	4 883 216	4 883 216	5 088 668	5 088 668

I.4 - PASSIFS D'EXPLOITATION

1 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

2 - DETTES

Dettes financières	- 25 010 467	- 25 002 241	- 11 676 993	- 11 676 993
Dettes d'exploitation	- 1 193 960	- 1 193 960	- 708 362	- 708 362
Dettes diverses	- 3 935 365	- 3 935 365	- 2 254 992	- 2 254 992
- Dettes sur immobilisations	- 9 842	- 9 842	-	-
- Locataires créditeurs	- 1 681 082	- 1 681 082	- 724 851	- 724 851
- Associés opération sur capital	- 1 407 677	- 1 407 677	- 1 064 697	- 1 064 697
- Dettes fiscales	- 652 971	- 652 971	- 297 804	- 297 804
- Autres créditeurs	- 183 793	- 183 793	- 167 640	- 167 640
SOUS-TOTAL 2 - DETTES	- 30 139 791	- 30 131 566	- 14 640 347	- 14 640 347
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	- 30 139 791	- 30 131 566	- 14 640 347	- 14 640 347

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024

II. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - CAPITAL				
- Capital souscrit	77 947 000		23 897 000	101 844 000
- Capital en cours de souscription	-		-	-
SOUS-TOTAL 1 - CAPITAL	77 947 000	-	23 897 000	101 844 000
2 - PRIME D'ÉMISSION				
- Prime d'émission ou de fusion	15 589 400		4 779 400	20 368 800
- Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
- Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 13 802 182		- 4 873 234	- 18 675 416
SOUS-TOTAL 2 - PRIME D'ÉMISSION	1 787 218	-	- 93 834	1 693 384
3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES				
- 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	486 860	6 816	-	493 676
SOUS-TOTAL 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES	486 860	6 816	-	493 676
4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
- Résultat de l'exercice	3 433 471	- 3 433 471	5 060 708	5 060 708
- Acomptes sur distribution	- 3 426 655	3 426 655	- 4 982 065	- 4 982 065
SOUS-TOTAL 4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6 816	- 6 816	78 643	78 643
TOTAL GÉNÉRAL	80 227 894	0	23 881 809	104 109 703

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024

(en €)	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I.5 - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	139 046	139 046	178 661	178 661
Autres comptes de régularisation	106 222	106 222	38 084	38 084
Produits constatés d'avance	- 132 432	- 132 432	- 404 300	- 404 300
TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	112 836	112 836	-187 555	-187 555
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	104 109 703	100 386 487	80 227 894	78 289 434
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾				

⁽¹⁾ 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^{er} juillet 1971

III.a ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes garanties	17 598 000	10 598 000
Engagements donnés		
Engagements reçus	5 800 000	
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 d'une autorisation de découvert consentie par la Banque 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 €)	31/12/2024	31/12/2023
Nominal (en €)	n/a	
Date	n/a	
Échéance	n/a	
Taux	n/a	

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024

IV. COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
1 - PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	6 772 172	4 717 673
Charges facturées	2 566 236	1 632 631
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	65 239	62 236
Reprise de provisions	2 062	14 000
Transfert de charges immobilières	24 872	6 212
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	9 430 582	6 432 752

2 - CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 565 077	1 722 227
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	170 333	92 973
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières hors rémunérations d'intermédiaires et impôts et taxes	155 261	107 454
- Charges sur locaux vacants	51 033	52 720
- Charges non récupérables	104 228	54 734
- Assurances non récupérables	-	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	861 849	510 081
Impôts et taxes	1 421 687	1 803 609
Dépréciation des titres des participations contrôlées	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	5 174 207	4 236 344
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	4 256 374	2 196 409

1 - PRODUITS D'EXPLOITATION		
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	4 969 281	4 662 246
Autres produits	468	21
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	4 969 748	4 662 267

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
2 - CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de la Société de Gestion	684 197	484 639
Charges d'exploitation de la société	198 596	111 329
- Honoraires	41 225	11 145
- Frais d'assemblées et de conseils	12 520	35 075
• <i>Rapports annuels</i>	-	-
• <i>Informations associés</i>	12 520	34 163
• <i>Frais d'assemblée</i>	-	912
• <i>Affranchissement</i>	-	-
• <i>Conseil de surveillance - Remboursement de frais</i>	-	-
- Cotisations et contributions	39 197	29 597
• <i>Cotisation AMF et autres</i>	-	-
• <i>Coût dépositaire</i>	18 000	15 000
• <i>Droits d'enregistrement</i>	-	-
• <i>Cotisation sur la valeur ajoutée</i>	21 197	14 597
• <i>Impôts étrangers</i>	-	-
• <i>TVA non récupérable</i>	-	-
- Frais bancaires	105 655	35 512
Diverses charges d'exploitation	2 760 874	2 470 952
- Jetons de présence	-	-
- Perte sur créances irrécouvrables	38 435	-
- Commission sur les souscriptions	2 722 434	2 470 950
- Autres charges de gestion courante	5	2
Dotations aux amortissements d'exploitation	60 679	31 273
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	-	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	3 704 346	3 098 194
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	1 265 403	1 564 073

1 - PRODUITS FINANCIERS

Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	25 447	17 849
Reprise de provision sur charges financières	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	25 447	17 849

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
2 - CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	492 144	343 929
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	1 334	930
Dépréciation des charges financières	-6 962	
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	486 517	344 860
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	- 461 069	- 327 011
1 - PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
2 - CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	5 060 708	3 433 471

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	44
II. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	46
III. SITUATION DES INVESTISSEMENTS	47
IV. PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN	48
V. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF	48
VI. TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	48
VII. TITRES DE PARTICIPATION	49
VIII. TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS	50
IX. DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	50
X. DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	51
XI. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF	51
XII. EMPRUNTS	51
XIII. DÉTAIL DES EMPRUNTS	52
XIV. VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	52
XV. VARIATION DU POSTE DE COMPTE DE RÉGULATION	52
XVI. DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES	52
XVII. DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES	53
XVIII. DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT	53
XIX. PARTIES LIÉES	56

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

■ FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice 2024 a vu la capitalisation de la SCPI MÉTRONOME augmenter de 93 536 400 euros à 122 212 800 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 28 676 400 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 53 000 m² de surface répartie entre du bureau, du commerce et de l'activité (80 % de bureau, 12 % de commerce et 8 % d'activité). Ces acquisitions permettent également à la SCPI de se diversifier géographiquement étant donné que ces actifs se trouvent dans 4 régions différentes : Occitanie, Nouvelle-Aquitaine, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Grand Est.

■ ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun événement post-clôture.

■ PRINCIPES ET RÈGLES COMPTABLES EN VIGUEUR

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte évolutif 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 2024 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 2024.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 transférée dans le Code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} 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 (2024-2029) 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 €)	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	129 591 497,75	125 522 000,00	89 608 298,11	87 532 822,74
Bureaux	113 453 872,46	111 142 000,00	86 637 798,11	84 622 822,74
Commerces	13 167 125,29	11 770 000,00		
Hébergements				
Locaux d'activité et mixtes	2 970 500,00	2 610 000,00	2 970 500,00	2 910 000,00
Logistique / Stockage				
Clinique				
Immobilisations en cours	-	-	495 844,26	495 844,26
SOUS-TOTAL				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	129 591 497,75	125 522 000,00	90 104 142,37	88 028 667,00
TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
Bureaux / Commerces	-	-	-	-
SOUS-TOTAL TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	-	-	-	-
TOTAL	129 591 497,75	125 522 000,00	90 104 142,37	88 028 667,00

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 m²	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	3 988	11 240 000	8 320 000,00	561 950,07	-	8 320 000,00
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	01/09/2020	1990	4 089	10 010 000	11 688 000,00	871 764,00	-	11 688 000,00
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MÉRIGNAC	07/04/2021	2021	3 875	8 800 000	9 098 000,00	-	-	9 098 000,00
17 avenue Henri Becquerel 33700 MÉRIGNAC	06/07/2021	2021	1 540	4 190 000	4 383 500,00	-	-	4 383 500,00
12 avenue Neil Armstrong 33700 MÉRIGNAC	16/03/2021	2021	1 240	3 600 000	3 894 090,00	-	-	3 894 090,00
Avenue Robert Schuman 33130 BÈGLES	20/07/2022	2013	1 548	4 270 000	4 410 000,00	260 543,00	-	4 410 000,00
2 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	16/12/2022	2017	2 914	7 700 000	8 230 000,00	486 660,00	-	8 230 000,00
2 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	26/01/2023	2005	4 264	7 460 000	9 935 000,00	576 891,00	-	9 935 000,00
425 avenue Jean Rostand 31670 LABÈGE	26/01/2023	2011	5 160	8 620 000	7 835 000,00	454 951,00	-	7 835 000,00
3A chemin du Jubin 69570 DARDILLY	10/05/2023	2022	2 131	6 600 000	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	4 500 000	5 974 594,00	346 924,00	-	5 974 594,00
29 rue Hegel 59800 LILLE	20/12/2023	2011	2 036	5 300 000	5 374 073,00	312 377,00	-	5 374 073,00
Rue de l'Hers, ZAC de la Masquerie 31750 ESCALQUENS	29/02/2024	2022	1 846	4 210 000	3 726 000,00	74 007,23	-	3 726 000,00
116-122 Route du Médoc 33110 LE BOUSCAT	14/02/2024	2017	2 216	7 270 000	7 192 531,29	60 518,40	-	7 192 531,29
595 rue Pierre Berthier 13100 Aix-en-Provence	21/06/2024	2013	5 064	12 767 000	12 245 745,00	330 153,00	-	12 245 745,00
11 rue des Messageries 57000 Metz	27/12/2024	2012	5 924	16 375 000	16 375 000,00	950 839,00	-	16 375 000,00
TOTAL BUREAUX			51 340	122 912 000	126 177 074,40	5 341 169,70	-	126 177 074,40
-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL COMMERCES			-	-	-	-	-	-
6 Impasse Henry-le-Châtelier 33700 MÉRIGNAC	18/12/2020	2009	1 508	2 610 000	2 970 500,00	209 500,00	-	2 970 500,00
TOTAL LOCAL D'ACTIVITÉ			1 508	2 610 000	2 970 500,00	209 500,00	-	2 970 500,00
TOTAL MÉTRONOME 2023			52 848	125 522 000	129 147 574,40	5 550 669,70	-	129 147 574,40
TOTAL MÉTRONOME 2022			38 168	88 028 667	89 608 298,11	4 135 152,07	-	89 608 298,11

En 2024, la SCPI MÉTRONOME a réalisé quatre investissements pour un montant total de 39 539 276 euros.

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

IV. PLAN PLURIANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Montant provision au 01/01/2024	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2024	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	25 306,76	-	-	-	-	25 306,76
Dépenses prévisionnelles sur 2023	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2024	85 000,00	-	158 333,33	-	2 062,31	241 271,02
Dépenses prévisionnelles sur 2025	6 738,44	-	-	-	-	6 738,44
Dépenses prévisionnelles sur 2026	7 969,91	-	12 000,00	-	-	19 969,91
Dépenses prévisionnelles sur 2027	12 000,00	-	-	-	-	12 000,00
TOTAL	137 015,11	-	170 333,33	-	2 062,31	305 286,13

(en €)	Plan quinquennal					TOTAL
	2025	2026	2027	2028	2029	
Plan gros entretien au 31/12/2022	- 20 000,00	- 384 941,00	0,00	- 60 000,00	0,00	- 464 941,00
%	100 %	71 %	33 %	40 %	20 %	
STOCK PROVISION AU 31/12/2022	- 20 000,00	- 261 286,00	-	- 24 000,00	-	- 305 286,00

V. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2024
Provision pour gros entretien	137 015,11	170 333,33	2 062,31	-	305 286,13
TOTAL	137 015,11	170 333,33	2 062,31	-	305 286,13

VI. TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	-	-	-	-

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et constructions locatives	89 608 298,11	39 983 199,64	-	129 591 497,75
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	495 844,26	-495 844,26	-	-
Titres de sociétés de personnes Parts et actions	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES	90 104 142,37	39 487 355,38	-	129 591 497,75
3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
TOTAL	90 104 142,37	39 487 355,38	-	129 591 497,75

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
	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-

■ 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 01/01/2024	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	-
2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Travaux locatifs	-	-	-	-
Agencements et installations	-	32 770,00	-	32 770,00
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Frais de notaire	-	-	-	-
Droits d'enregistrement	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	32 770,00	-	32 770,00
TOTAL	-	-	-	-

IX. DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
1 - CRÉANCES - LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS					
Créances locataires	1 553 374,47	3 300 234,46	-	-	3 300 234,46
Locataires douteux	-	-	-	-	-
Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
2 - AUTRES CRÉANCES					
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	44 843,31	17 388,00	-	-	17 388,00
État et autres collectivités	283 514,41	287 123,63	-	-	287 123,63
Associés / Opérations sur capital	-	64 800,00	-	-	64 800,00
Syndic		-	-	-	
Autres débiteurs	126 879,17	324 597,35	-	-	324 597,35
TOTAL	2 008 611,36	3 994 143,44	-	-	3 994 143,44

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

X. DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
1 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-	-	-	-
Dépôts de garantie reçus	1 042 772	1 537 608	-	-	1 537 608
Dettes auprès d'établissements de crédit	10 634 221	6 974 858	16 498 000	-	23 472 858
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	708 362	1 193 960	-	-	1 193 960
2 - DETTES SUR IMMOBILISATIONS	-	9 842	-	-	9 842
Locataires créditeurs	724 851	1 681 082	-	-	1 681 082
Dettes aux associés	1 064 697	1 407 677	-	-	1 407 677
Dettes fiscales	297 804	652 971	-	-	652 971
Autres dettes diverses	167 640	183 793	-	-	183 793
TOTAL	14 640 347	13 651 633	16 498 000	-	30 149 633

XI. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	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	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

XII. EMPRUNTS

Établissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt (en €)	Emprunts tirés (en €)	Taux	Échéance
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
Banque Palatine	3 ans	Prêt moyen terme immobilier	4 300 000	4 300 000	1,5% + EURIBOR 3M	29/10/2028
Banque Palatine	4 ans	Prêt moyen terme immobilier	7 000 000	7 000 000	1,7 % + EURIBOR 3M	27/12/2029

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

XIII. DÉTAIL DES EMPRUNTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	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	-
SOUS-TOTAL EMPRUNTS À TAUX FIXE	5 198 000	-	5 198 000	-
Banque Palatine	1 100 000	1 100 000		-
Banque Palatine	4 300 000	-	4 300 000	-
Banque Palatine	7 000 000	-	7 000 000	-
SOUS-TOTAL EMPRUNTS À TAUX VARIABLE	12 400 000	1 100 000	11 300 000	-
TOTAL	17 598 000	1 100 000	16 498 000	-

XIV. VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Variation		Situation d'ouverture au 31/12/2024
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 080 057	-	2 190 984	889 073
TOTAL	3 080 057	-	2 190 984	889 073

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

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Variation		Situation d'ouverture au 31/12/2024
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	178 661	-	39 615	139 046
Autres comptes de régularisation	38 084	68 138	-	106 222
Produits constatés d'avance	- 404 300	271 867	-	- 132 432
TOTAL	- 187 555	340 006	39 615	112 836

XVI. DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice 01/01/2024	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2024
Titres	77 947	23 897		101 844
Valeur nominale (en €)	1 000,00			1 000
Capital social (en €)	77 947 000,00	23 897 000	-	101 844 000

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	77 947 000	23 897 000			-	101 844 000
Prime d'émission	15 589 400	4 779 400			-	20 368 800
Prime de fusion	-	-			-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-13 802 182	- 4 873 234			-	- 18 675 416
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-			-	-
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-			-	-
Report à nouveau	486 860	-	6 816		-	493 676
Résultat et distribution	-	- 4 982 065	5 060 708	- 4 982 065	-	78 643
TOTAL	80 221 078	18 821 101	5 067 524	- 4 982 065	-	104 109 703

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	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
Immeubles		Plus-value	Moins-value	
-		-	-	-
TOTAL		-	-	-

XVIII. DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES PRODUITS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	861 361,96	621 270,85
- Taxes bureaux	94 615,02	78 196,68
- Charges locatives	1 547 487,51	957 670,82
- Divers	62 771,13	- 24 507,30
TOTAL	2 566 235,62	1 632 631,05
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	-	-
- Indemnités de résiliation	-	-
- Divers	65 239,25	62 235,91
TOTAL	65 239,25	62 235,91
Détail des transferts de charges		
- Remboursement des assurances	24 872,20	6 212,10
TOTAL	24 872,20	6 212,10

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES CHARGES IMMOBILIÈRES

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	51 032,92	52 719,71
- Charges non récupérables	104 227,62	54 734,34
- Assurances non récupérables	0,00	0,00
TOTAL	155 260,54	107 454,05
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	-	-
- Honoraires de relocation	-	-
- Honoraires d'expertise	5 566,00	21 296,00
- Honoraires d'avocats	17 750,00	27 100,00
- Honoraires d'acquisition	735 951,89	380 933,10
- Honoraires divers	102 581,42	80 751,50
TOTAL	861 849,31	510 080,60
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières et taxe sur les ordures ménagères	-	19 071,21
- Taxes sur les bureaux	6 169,66	6 116,40
- Autres taxes	1 415 517,63	1 778 421,00
TOTAL	1 421 687,29	1 803 608,61

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES PRODUITS D'EXPLOITATION

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des transferts de charges		
- Commissions d'arbitrage	-	-
- Honoraires d'acquisition	2 150 799,89	2 191 296,00
- Frais d'émission des emprunts	96 046,92	-
- Commissions sur cessions d'immeubles	-	-
- Commissions de souscription	2 722 434,00	2 470 950,00
TOTAL	4 969 280,81	4 662 246,00

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES CHARGES D'EXPLOITATION

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	-	-
- Informations associés	12 519,74	34 163,43
- Frais d'assemblée	-	912,00
- Affranchissements	-	-
- Conseil de surveillance / Remboursement de frais	-	-
TOTAL	12 519,74	35 075,43
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	-	-
- Coût dépositaire	18 000,00	15 000,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée	21 197,00	14 597,00
- Impôts étrangers	-	-
- TVA non récupérable	-	-
TOTAL	39 197,00	29 597,00
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	-	-
- Perte sur les créances irrécouvrables	38 435,01	-
- Commissions sur les souscriptions	2 722 434,00	2 470 950,00
- Autres charges de gestion courante	4,53	2,03
TOTAL	2 760 873,54	2 470 952,03
Détail des frais bancaires		
- Commissions bancaires	-	7 950,00
- Frais d'émission des emprunts	95 950,46	-
- Autres frais bancaires	9 704,37	7 561,75
TOTAL	105 654,83	15 511,75

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

Nature	Base (en €)	Commission (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	8 552 462,63	684 197,01
Commission sur les souscriptions ⁽²⁾	28 657 200,00	2 722 434,00
Commissions sur acquisitions d'immeubles	-	-
Commissions sur cessions d'immeubles	-	-

⁽¹⁾ L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont mentionnés dans les statuts.
⁽²⁾ 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 €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	-	
- Intérêts sur VEFA	-	
- Intérêts des comptes bancaires	25 447,45	17 848,79
TOTAL	25 447	17 849
Détail des charges financières		
- Intérêts sur emprunts	492 144,35	343 929,32
- Commissions bancaires	1 334,10	930,25
- Intérêts Swap	- 6 961,86	-
TOTAL	486 517	344 860
RÉSULTAT FINANCIER	- 461 069	- 327 011

■ DÉTAIL DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des produits exceptionnels		
- Indemnités diverses	-	-
- Produits divers	-	-
TOTAL	-	-
Détail des charges exceptionnelles		
- Charges diverses	-	-
- Litiges contentieux	-	-
- Pénalités	-	-
TOTAL	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-

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 FONCIÈRE	-	-	-	11 902 000
TOTAL	-	-	-	11 902 000

Entreprises liées (en €)	Compte de résultat		
	Commission de gestion et sur les souscriptions	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
MIDI 2i	3 406 631	-	-
MIDI FONCIÈRE	-	-	-
TOTAL	3 406 631	-	-

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 2024. 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 07 mars 2025, 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 2024, la SCPI a collecté 28 676 400 euros, portant le capital social de la société à 101 844 000 euros avec une capitalisation à 122 212 800 euros. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités. Au cours de l'année 2024, les investissements ont été réalisés exclusivement en France, avec des actifs immobiliers acquis pour un total de 39 539 276 euros hors droits. Le patrimoine (exprimé en valeur vénale) est réparti entre la région Occitanie (22 %), la région Nouvelle-Aquitaine (23 %), et les autres régions de France métropolitaine (55 %). Les immeubles sont à usage de bureaux (81 %) et activités (8 %) et de commerce (11%). Les investissements réalisés oscillent entre 3 M€ et 16 M€ (hors droits).

Les baux ont une durée moyenne restant à courir, calculée au 31 décembre 2024 sur l'ensemble du portefeuille, de 4,9 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 90 %.

Sur l'exercice 2024, les commissions de souscription dues à la Société de Gestion et imputées sur la prime d'émission se sont élevées à 2 722 434 euros.

Les honoraires de gestion comptabilisés en charges se sont élevés à 684 197 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 SCPI MÉTRONOME,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la S.C.P.I. Métronome relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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. 441-6 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 Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion 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, 17 février 2025

KPMG S.A.



Pierre Subreville
Associé



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI MÉTRONOME,

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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, 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 prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier 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

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale 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 SCPI Métronome.
- Madame Marie Nedorezoff, en sa qualité de Directrice Générale de la Société de Gestion Midi 2i S.A.S. et Associée de la SCPI Métronome.

• 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% H.T. 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 Métronome 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 3.065.118 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 MÉTRONOME SCPI.
- > Durée équivalente à celle du mandat de gestion de la société MÉTRONOME SCPI confié à la Société de Gestion Midi 2i S.A.S.

L'impact financier au titre de l'exercice écoulé est une charge de 684.197 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 MÉTRONOME SCPI.
- > Durée équivalente à celle du mandat de gestion de la société MÉTRONOME SCPI 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 MÉTRONOME SCPI 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 cessions et 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 MÉTRONOME SCPI confié à la Société de Gestion Midi 2i S.A.S.

Aucun impact financier au titre de l'exercice écoulé.

Labège, le 17 février 2025
KPMG S.A.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Subreville'.

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 2024 ;CONSTATATION DU CAPITAL EFFECTIF ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024
2. QUITUS A DONNER A LA SOCIETE DE GESTION
3. QUITUS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE
4. APPROBATION DES CONVENTIONS REGLEMENTEES
5. APPROBATION DE L'AFFECTATION DU RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 ET FIXATION DU DIVIDENDE LE CAS ÉCHÉANT.
6. APPROBATION DE LA VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DÉTERMINÉE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE.
7. AUTORISATION DE CONTRACTER DES EMPRUNTS, DE PROCÉDER À DES ACQUISITIONS À TERME ET, DE DONNER DES GARANTIES
8. RENOUELEMENT DU MANDAT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
9. RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
10. RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
11. POUVOIRS AUX FINS DE FORMALITÉS.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL MAXIMUM DE LA SCPI & MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS
2. POUVOIRS 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 2024, 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 101 844 000 euros soit une augmentation de 101 084 000 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 2024.

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 2024.

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 2024 comme suit.

Résultat de l'exercice (bénéfice)	5 060 708 €
Report à nouveau antérieur	493 676 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	5 554 384 €
AFFECTATION	
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	- 4 982 065 €
Dont acomptes déjà versés	- 4 982 065 €
Report à nouveau du solde disponible	78 643 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0 €
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	572 319 €

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 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit.

Valeur	Montant (en €)	Valeur par part (en €)
Valeur comptable	104 109 703	1 022,25
Valeur de réalisation	100 386 487	985,69
Valeur de reconstitution	119 174 164	1 170,16

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 2025.

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 KPMG SA (RCS NANTERRE 775 726 417), commissaire aux comptes titulaire, arrivant à expiration, l'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat de la société KPMG SA (RCS NANTERRE 775 726 417) en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices venant à expiration à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 31 décembre 2029, et de ne pas nommer de Commissaire aux comptes suppléant, conformément à la réglementation en vigueur.

L'Assemblée Générale reconnaît avoir eu connaissance du fait que le Commissaire aux comptes n'est intervenu dans aucune opération d'apport ou de fusion intéressant la Société ou les sociétés contrôlées au cours des deux derniers exercices.

IX. NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire prend acte que l'article 20 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles.

L'Assemblée Générale ordinaire prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 7 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI, à savoir les mandats de :

Jacques BOULOUS

Pierre CABROL

Olivier CHAMPAGNE

IMMOCEAL

CAPIMMO

BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE

7 candidatures ont été proposées pour les 7 postes à renouveler. L'Assemblée Générale ordinaire décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 7 postes à pourvoir, les personnes figurant dans la liste ci-dessous et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Les 7 associés désignés par l'Assemblée Générale seront, conformément aux statuts, élus pour une durée de 3 exercices. Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, après détermination par tirage au sort au sein du conseil de surveillance d'un ordre de sortie des membres du conseil de surveillance.

Associés ayant fait acte de candidature au conseil de surveillance – 7 postes à pourvoir – 7 candidats

Dénomination sociale ou Nom/Prénom (pers. morales puis pers. physiques, par ordre alphabétique)	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age	Nombre de parts
BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE	Etablissement bancaire représenté par M. Patrick COLLAS, Directeur Général Adjoint.	N/A	8 333
BPCE-VIE	Société d'assurance représenté par Monsieur Nicolas DENOJEAN	N/A	15 834
IMMOCEAL	Fonds d'investissement immobilier représenté par M. Nicolas MARCON, Directeur de Banque d'Affaires.	N/A	416
MIDI FONCIERE	Fonds d'investissement immobilier représenté par M. Matthieu LOUIS, Directeur Gestion Financière	N/A	11 902
PRIMONIAL CAPIMMO	Fonds d'investissement immobilier représenté par M. Antoine DEPIGNY, Directeur Développement PRAEMIA REIM France.	N/A	4 170
CABROL Pierre	Dirigeant d'entreprise – ancien Président de MIDI 2i	63	1
CHAMPAGNE Olivier	Consultant, DPO externe du Groupe STACI	63	1

X. DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, décide, pour l'exercice 2024, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

X. ONZIEME 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.

■ DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

I. PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales Extraordinaires, approuve l'augmentation du capital social maximum statutaire pour le porter de 150 000 000 € à 300 000 000 € et de modifier en conséquence l'article 6.4 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit.

Nouvelle rédaction - 6.4 Capital social maximum

« Le capital maximum statutaire est fixé à trois cents millions d'euros (300 000 000€).

La société de gestion est autorisée à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de trois cents millions d'euros (300 000 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.»

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs à la Société de gestion pour modifier en conséquence les statuts et la Note d'Information de la Société.

II. DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.

GLOSSAIRE

AGRÈMENT : autorisation délivrée par l'AMF aux sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou de 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-propriété et usufruit).

- Le nu-propriétaire 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.

GLOSSAIRE

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 sur la valeur de marché 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 PÉRIODIQUE	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 MÉTRONOME

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

- ☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ____%
- ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
 - ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ____%

- ☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ____ % d'investissements durables.
- ☐ 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
 - ☐ 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
 - ☐ ayant un objectif social

☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

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 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) 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 SCPI 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 ;

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

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

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour mémoire, MIDI 2i a défini des grilles d'analyse extra-financières par typologie d'actifs immobiliers permettant de noter chaque actif de 0 à 100. Celles-ci sont composées de 32 critères répartis par thématique de développement durable et catégorisés selon les piliers E,S,G.

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

Indicateurs	Résultats 2024	Exigences*	Taux de couverture
Consommation énergétique moyenne du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME (parties communes et privatives en kW hEF/m² occupés/an)	61	168.3	78 %
Moyenne de rejet de Gaz à Effet de Serre (hors fluides frigorigènes) du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME (moyenne rejet kg eq CO ₂ /m²/an)	3.48	16	78 %
Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME ayant signé une charte ESG (en m²)	89 %	90 %	100 %
Proportion du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur (en m²)	52 %	70 %	100 %

ANNEXE PÉRIODIQUE

Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME situés à moins de 30 km du site (en m²)	82 %	80 %	100 %
Pourcentage de locataires au sein du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME ayant participé à un comité vert annuel (en m² occupés)	88 %	70 %	100 %
Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI MÉTRONOME situés à moins de 500 m d'une solution de transport en commun (en m²)	89 %	95 %	100 %
Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI MÉTRONOME bénéficiant de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité (en m²)	89 %	90 %	100 %

Les indicateurs peuvent évoluer dans le temps. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Ils ne sont pas garantis et ne préjugent pas de leur évolution future.

** Les exigences sont à titre d'information. Elles se fondent sur les indicateurs publiés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (www.o-immobilierdurable.fr), chaque année. Elles peuvent donc varier d'une année à l'autre.*

● ...et par rapport aux périodes précédentes ?

La SCPI Métronome est catégorisé Article 8 au sens du Règlement Européen 2019/2088 et labellisé ISR depuis décembre 2021. La performance des indicateurs de durabilité a été suivie et évaluée pour les périodes 2022, 2023 et 2024.

Indicateurs	Résultats 2022	Taux de couverture	Résultats 2023	Taux de couverture	Exigences*
Consommation énergétique moyenne du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME (parties communes et privatives en kW hEF/m²occupés/an)*	83	67 %	69	65 %	168.3
Moyenne de rejet de Gaz à Effet de Serre (hors fluides frigorigènes) du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME (moyenne rejet kg eq CO²/m²/an)*	4.79	67 %	3.98	65 %	16

ANNEXE PÉRIODIQUE

Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME ayant signé une charte ESG (en m²)	100 %	100 %	85 %	100 %	90 %
Proportion du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME ayant fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air (en m²)	27 %	100 %	44 %	10 %	70 %
Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME situés à moins de 30 km du site (en m²)	100 %	100 %	80 %	100 %	80 %
Pourcentage de locataires au sein du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME ayant participé à un comité vert annuel (en m² occupés)	78 %	100 %	76 %	100 %	70 %
Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI MÉTRONOME situés à moins de 500 m d'une solution de transport en commun (en m²)	100 %	100 %	85 %	100 %	95 %
Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI MÉTRONOME bénéficiant de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité (en m²)	100 %	100 %	85 %	100 %	90 %

* Les exigences sont à titre d'information. Elles se fondent sur les indicateurs publiés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (www.o-immobilierdurable.fr), chaque année. Elles peuvent donc varier d'une année à l'autre.

- **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

ANNEXE PÉRIODIQUE

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.

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 uniquement pour les fonds qu'elle gère classifiés en Art. 8 selon le Règlement Européen n°2019/2088 (« S.F.D.R » / « Disclosure ») et labellisés ISR, à ce jour.

La déclaration des PAI est publiée sur le site internet de la SCPI : <https://www.midi2i.com/scpi-metronome/informations-en-matieres-de-finance-durable/>.



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

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

En 2024, la SCPI a acquis les actifs suivants :

Investissements les plus importants	Secteurs	Prix d'acquisition (HD)	Pays	% de la valeur vénale d patrimoine immobilier détenu par la SCPI
Immeuble METZ LE FORUM	Immobilier	16 375 000 €	France	13 %
Immeuble AIX ARTEPARC BAT D	Immobilier	7 758 995 €	France	6 %
Immeuble BORDEAUX ALLURE	Immobilier	7 192 531 €	France	6 %
Immeuble AIX ARTEPARC BAT A	Immobilier	4 486 750 €	France	3 %
Immeuble ON PADEL	Immobilier	4 050 000 €	France	3 %

ANNEXE PÉRIODIQUE

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

● Quelle était l'allocation des actifs ?

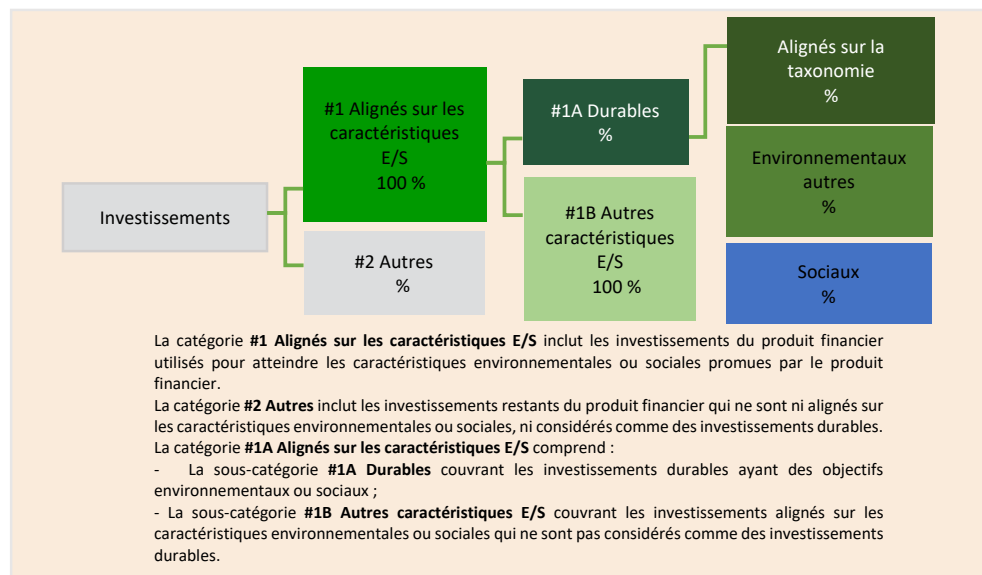
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



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.



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

100 % des 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 MÉTRONOME n'a pas pris d'engagement d'investissement sur des actifs durables, au titre de l'exercice 2024.

● 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'UE¹ ?

☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

¹ 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 taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

ANNEXE PÉRIODIQUE

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

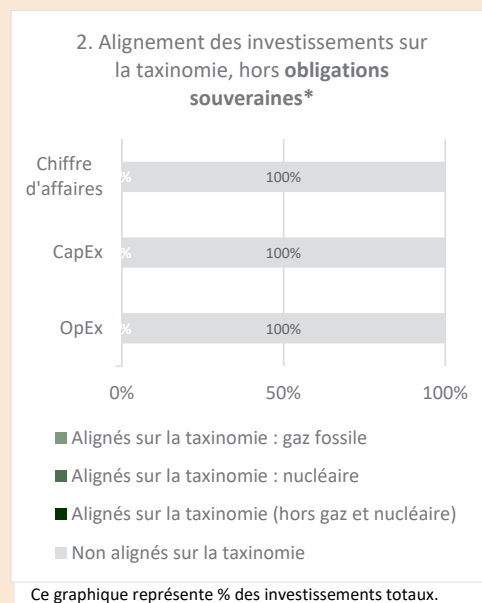
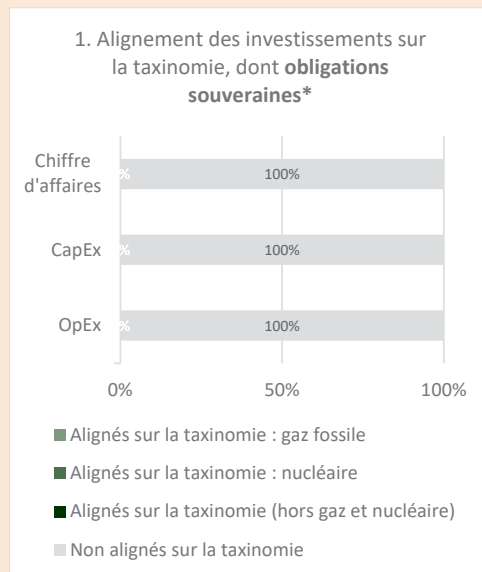
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a 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.

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.



N.B. : les graphiques présentés ci-dessous ne sont pas applicable à la SCPI, eu égard au fait qu'elle ne s'est pas engagée à un minimum d'investissement alignés sur la Taxonomie de l'UE.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient 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

- **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

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 MÉTRONOME n'a pas pris d'engagement d'investissement sur des actifs durables, au titre de l'exercice 2024.

ANNEXE PÉRIODIQUE



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

Non applicable car la SCPI MÉTRONOME n'a pas pris d'engagement d'investissement sur des actifs durables, au titre de l'exercice 2024.



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 ?

Non applicable car la SCPI MÉTRONOME n'a pas pris d'engagement d'investissement sur des actifs durables, au titre de l'exercice 2024.



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 des grilles d'analyse extra-financière par typologie d'actifs immobiliers permettant de noter chaque actif de 0 à 100. Celles-ci sont composées 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 MÉTRONOME)
- 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 actif, au cours de la période 2024, sont publiées dans le rapport ESG 2024 de la SCPI MÉTRONOME sur le site internet de Midi 2i.

[\(https://www.midi2i.com/scpi-metronome/informations-en-matieres-de-finance-durable/\)](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

- *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

Les indices de référence sont des indices permettant d'évaluer si le produit financier présente les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Métronome

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

