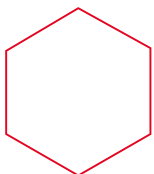


RAPPORT ANNUEL 2022

Métronomie
SCPI



MIDI2i
Créateur de vos réussites immobilières



REPUBLIQUE FRANÇAISE



SOMMAIRE

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	04
ÉDITO	06
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022	08
CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE	09
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	11
RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	25
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022	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 2022

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 HUILLIER
Directeur général - Pôle financier	Marie NEDOREZOFF
Président du Comité Stratégique	Fabien FOUCAT
Membres du Comité Stratégique	Frédéric CABROL
	Aline SOULA
	Jean-Michel PAGET
	Sébastien BERTHELIER

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

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

Expert en évaluation immobilière	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France
Titulaire	À l'issue de l'assemblée générale de 2025 statuant sur les comptes 2024
Fin de mandat	

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,

Aujourd'hui, d'après l'ASPIM, près de quatre millions d'épargnants français mobilisent une partie de leurs ressources au service des investissements non cotés, auxquels appartiennent les SCPI.

Dans ce secteur, les critères « extra-financiers » prennent une place prépondérante. Les SCPI sont, à mon sens, exemplaires dans le domaine : éligibles depuis octobre 2020, 72 fonds portaient déjà le label ISR au 1^{er} juillet 2022. Une autre tendance remarquable du secteur correspond à la régionalisation : 54 % du parc immobilier, appartenant aux fonds non cotés, est localisé en Région, impliquant 47 000 emplois locaux créés ou pérennisés en 2021*.

Ces chiffres confirment l'intérêt du secteur et des épargnants quant à la capacité de ces investissements à être une réponse : aux attentes des entreprises, à l'accompagnement des territoires qu'à la lutte contre le changement climatique.

MIDI 2i a su imprimer rapidement un positionnement stratégique clair à sa SCPI : **l'immobilier au cœur des métropoles françaises, dans une démarche socialement responsable**. Animée par une volonté de donner du sens à l'épargne de nos associés, Métronome (Ex. AEDIFICIS) a poursuivi ses objectifs en 2022.

Tout d'abord, côté investissements, les bâtiments Terres Neuves, situés à Bègles, dans la métropole bordelaise, et Arteparc, situé à Lesquin, dans la métropole lilloise, ont rejoint au cours du deuxième semestre le patrimoine de votre SCPI. Celui-ci est aujourd'hui constitué de huit immeubles. Deux nouveaux actifs sont en cours d'acquisition pour le prochain trimestre.

Ensuite, la labellisation ISR** de votre SCPI (investissement socialement responsable) se trouve confortée depuis les résultats d'un audit en octobre dernier. En ce sens, les notes ESG (Environnement / Sociétal/Gouvernance) des immeubles de votre SCPI, établies fin 2022, ont dépassé l'objectif visé en 2024. Cette performance est, selon moi, le fruit d'une gestion attentive des actifs immobiliers de votre SCPI. Le rapport ESG mis à votre disposition sur le site Internet et sur votre espace dédié indique le détail de ces notations par immeuble.

Le développement de votre SCPI a amené le groupe BPCE à la positionner dans les unités de compte de l'assurance vie. Conjuguée à l'intérêt des investisseurs français pour la pierre en période de crise et, en particulier, à l'attractivité du secteur immobilier tertiaire dans les régions françaises, cette marque de confiance accélère la collecte, qui a ainsi enregistré une progression record, avec 26 887 parts nouvellement souscrites en 2022, contre 6 405 en 2021. La capitalisation se monte ainsi aujourd'hui à plus de 67 M€ et les actifs sous gestion à une valeur patrimoniale de 53 M€.

Confortée par nos choix stratégiques, votre SCPI voit donc s'ouvrir de nouveaux horizons pour 2023 et je me réjouis de ce développement dynamique.

* Etude EY 2022

** Découvrez des précisions sur ce label :
<https://www.lelabelisr.fr/>

Enfin, j'ai souhaité accompagner cet essor en proposant de renommer la SCPI Aedificis. Métronome est le nouveau nom qui a été approuvé lors de l'Assemblée Générale du 1^{er} février 2023. Notre volonté est de positionner de façon évidente notre SCPI en référence directe aux métropoles mais aussi de signifier, de façon plus induite, notre volonté de développement rythmé et rationnel.

En 2023, nous souhaitons poursuivre la collecte avec ambition et sérénité. De nouveaux actifs viendront étoffer le patrimoine de Métronome. Ces acquisitions s'inscriront dans la ligne droite en restant fidèles à nos engagements : participer au développement des territoires et optimiser l'impact sociétal et environnemental de nos immeubles.

Soyez assurés de la rigueur et du professionnalisme de nos équipes pour prendre soin de votre épargne et la rendre chaque jour, plus responsable et plus utile.

JL Barthez 

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2022



SCPI METRONOME

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	710
Nombre de parts souscrites	56 272
Nombre de parts en jouissance	367 977
Nombre de parts moyen en jouissance	30 665



Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles	8
Surface du patrimoine	21230 m ²
Nombre de locataires	21
Taux d'occupation financier annuel *	94,33 %



Les valeurs de la SCPI

Valeur vénale / expertise	54 690 000	(soit par part : = 971,89 €)
Valeur comptable	58 873 324	(soit par part : = 1046,23 €)
Valeur de réalisation	60 540 955	(soit par part : = 1075,86 €)
Valeur de reconstitution	70 348 056	(soit par part : = 1250,14 €)



Les résultats financiers (en €)

Résultat par part émise	35,23
Dividende brut par part émise	32,70
Dont distribution de plus-value immobilière	-
Report à nouveau par part émise	2,53



Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique	Région Île-de-France : 11 770 000 €
	Région Occitanie : 9 630 000 €
	Région Nouvelle-Aquitaine : 25 060 000 €
	Région Hauts-de-France : 8 230 000 €
Répartition sectorielle	Bureaux : 54 690 000 €
	Activité : 0 €

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

■ LE MARCHÉ RETIENT SON SOUFFLE

Les chocs externes des douze (12) derniers mois sont tels qu'une récession semble prévisible : choc inflationniste, forte hausse des prix de l'énergie, conflit en Ukraine, pour ne citer que les principaux. Pour autant, l'économie française a, jusqu'à maintenant, tenu le(s) choc(s) avec une croissance du PIB attendue pour 2022 à 2,5 %.

S'il y aura très probablement une récession technique au 1^{er} semestre 2023, celle-ci devrait être de faible ampleur et de courte durée : la Banque de France anticipe une hausse du PIB en 2023 de 0,3 % (en d'autres termes, pas de recul sur l'ensemble de l'année) puis une reprise plus franche de la croissance dès 2024.

Pour tenter de juguler l'inflation, la Banque Centrale Européenne a opéré quatre (4) hausses successives de ses taux directeurs. Pour 2023, la BCE a d'ores et déjà fait savoir qu'elle prévoyait de continuer à relever ses taux « sensiblement à un rythme régulier, afin d'atteindre des niveaux

suffisamment restrictifs pour assurer un retour au plus tôt de l'inflation vers un objectif de 2 % à moyen terme ». Consécutivement, les taux obligataires se sont appréciés suivis par les taux de rendements immobiliers.

Dans le scénario actuel, le marché du travail devrait rester relativement résistant (contexte de pénurie de main d'œuvre) avec un taux de chômage qui, selon la Banque de France, s'établirait à 7,3 % en 2022 et 7,5 % en 2023. Le pouvoir d'achat des ménages souffrira de la forte inflation et devrait reculer de 0,6 % en 2022 à 0,4 % en 2023.

Enfin, les marges des entreprises devraient se contraindre consécutivement à la hausse des coûts de production et les conditions de financement devraient peser sur leur capacité à investir.

II. LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

■ L'AMORCE D'UN NOUVEAU CYCLE IMMOBILIER

Malgré des circonstances adverses sur les plans financiers et géopolitiques, l'année 2022 s'achève sur de bons résultats : 28,1 Mds d'euros investis en immobilier d'entreprise, volume quasi stable sur 1 an (+1,4 % par rapport à 2021 et en léger retrait de -4 % par rapport à la moyenne décennale)*.

Dans ce contexte contraint et volatil, les investisseurs adoptent une position attentiste, attendant le point de pivot : stabilisation des prévisions d'inflation et politique monétaire plus lisible à moyen terme. Néanmoins, si la nécessité d'une correction des prix est désormais entendue, celle-ci peine à s'exprimer. Le calendrier et le niveau de réajustement restent donc incertains et conditionnés, notamment, à la maîtrise de l'inflation par les banques centrales.

Sans consensus de prix, le marché se grippe dans l'immédiat : les spécialistes de la transaction en immobilier tertiaire estiment que 5 Mds d'euros d'actifs seraient actuellement gelés mais qu'ils pourraient néanmoins revenir sur le marché dans des circonstances plus favorables.

Le marché devrait ainsi retrouver de la fluidité en deuxième partie de 2023, une fois les premières corrections de prix actées dans les premières transactions. Les fondamentaux de l'investissement en immobilier étant toujours là, le marché devrait rester actif et l'immobilier attractif. Cependant la moindre abondance des liquidités devrait inverser les rôles dans les négociations redonnant le pouvoir aux acheteurs.

Également, la montée en puissance de l'ESG au sein des stratégies des investisseurs constituera une tendance majeure de l'évolution du marché dès 2023. En effet, les récents événements climatiques (canicule de l'été 2022), les problèmes d'approvisionnement énergétique (coût, dépendance, etc.), les attentes des utilisateurs (efficacité de l'immeuble, coût d'occupation) et le renforcement du cadre réglementaire (exigence de reporting et transparence) devraient pousser à une prise de conscience extrafinancière.

* (étude BNP Real Estate 18 Janvier 2023)



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2022 a vu la capitalisation de la SCPI METRONOME augmenter de 35 262 000 euros à 67 526 400 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 32 264 400 euros.

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

Le premier actif situé sur la commune de Bègles, dans la proche banlieue sud de Bordeaux, est loué au locataire unique la Caisse Primaire d'Assurance Maladie. Le second actif acquis en fin d'année 2022 se situant à Lesquin, métropole lilloise est occupé par 6 locataires sur un parc tertiaire.

Le portefeuille présente, pour l'exercice 2022, un taux d'occupation financier de 94 %. La vacance financière provient essentiellement de l'actif de Gennevilliers, en raison d'un espace vacant de 292 m².

Les produits immobiliers de l'exercice se sont élevés à 3 466 429 euros contre 2 785 848 euros en 2021, permettant le versement de quatre acomptes pour l'année 2022, pour un montant total de 1 839 885 euros contre 1 391 928 euros l'an passé. La distribution, proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de 2022, s'élève à 60 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice, portant le TDVM à 5%.

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

La Société de Gestion

SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. LE PATRIMOINE	12
II. MARCHÉ DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI	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 DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I. LE PATRIMOINE

I.1 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Deux actifs ont été acquis au cours de l'exercice 2022.

La SCPI a signé deux actes d'acquisition pour un bien situé à Bègles pour un montant total de près de 5 millions d'euros hors droits, ainsi que pour un bien situé à Lesquin pour près de 9 millions d'euros hors droits. Il convient alors d'informer les investisseurs, que tout en respectant la politique des conflits d'intérêts, le premier actif a été acquis auprès d'un fonds géré par MIDI 2i. Les investisseurs peuvent consulter la politique de gestion des conflits d'intérêts sur le site Internet de la société (www.midi2i.com) et se rapprocher de cette dernière pour de plus amples informations.

■ LES ACQUISITIONS

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition Acte en main (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison (si VEFA)
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	Bureaux	4 515	8 881 950,07	06/02/2020	-
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	Bureaux	4 090	12 736 764,04	01/09/2020	-
6 impasse Henry-le-Châtelier 33700 MÉRIGNAC	Activité	1 508	3 186 500,00	18/12/2020	-
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MÉRIGNAC	Bureaux	3 875	9 288 300,00	07/04/2021	-
17 avenue Henri Becquerel 33700 MÉRIGNAC	Bureaux	1 540	4 469 900,00	06/07/2021	-
12 avenue Neil Armstrong 33700 MÉRIGNAC	Bureaux	1 240	3 985 338,98	16/03/2021	-
Avenue Robert Schuman 33130 BÈGLES	Bureaux	1 548	4 706 750,39	20/07/2022	-
2 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	Bureaux	2 914	8 798 262,05	16/12/2022	-
TOTAL ACQUISITIONS		21 230	56 053 765,53		

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

■ 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

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



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ 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

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

État locatif

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



■ IMMEUBLE MÉRIGNAC LESSEPS « PARTEDIS »

Caractéristiques de l'actif

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

État locatif

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



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ IMMEUBLE MÉRIGNAC BECQUEREL « NATIXIS »

Caractéristiques de l'actif

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

État locatif

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



■ IMMEUBLE TERRES NEUVES BÈGLES

Caractéristiques de l'actif

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

État locatif

- Monolocataire (services publics)



■ IMMEUBLE ARTEPARC LESQUIN

Caractéristiques de l'actif

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

État locatif

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



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 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 de cession d'actifs.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

Au titre de l'exercice 2022, MIDI 2i a fait appel aux prestataires suivants.

Immeubles	Gestionnaire technique	Honoraires HT	Gestionnaire locatif	Honoraires HT
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	PERIAL	12 574,87 €	Batigestion	1,25 % des loyers facturés ou estimés soit 7 528 €
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	GA SERVICES	11 220,00 €	Batigestion	1,25 % des loyers facturés soit 9 768 €
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MÉRIGNAC	ARES	11 345,00 €	ARES	1250,00 €
17 avenue Henri Becquerel 33700 MÉRIGNAC	ARES	4 500,00 €	ARES	500,00 €
12 avenue Neil Armstrong 33700 MÉRIGNAC	ARES	3 630,00 €	ARES	400,00 €
6 impasse Henry-le-Châtelier 33700 MÉRIGNAC	ARES	4 345,00 €	ARES	480,00 €
Avenue Robert Schuman 33130 BÈGLES	ARES	846,74 €	Batigestion	937,38 €
2 rue des peupliers 59810 LESQUIN	BNP PARIBAS	0,00 €	Batigestion	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 2 641 995 euros HT en 2022. Au 31 décembre 2022, la SCPI METRONOME a 59 k€ d'impayés TTC soit un taux de recouvrement de 98 %.

■ VACANCE ET TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

La SCPI METRONOME compte 21 locataires au 31 décembre 2022. Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice est de 94,3%. Il se calcule par la division des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrice des loyers facturés d'une part et, d'autre part, le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Un seul lot vacant pour une surface totale de 292 m².

■ RELOCATION, RÉSORPTION DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENT

La relocation de deux lots est intervenue sur la période pour une surface globale de 1 235 m².

■ CONTENTIEUX

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

I.3 TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Des travaux de rénovation ont été entrepris sur le lot vacant de 943 m² de l'immeuble Riquet 97 sis 78-86 allées Jean Jaurès, à Toulouse afin d'accueillir l'association Mission Locale. Le coût des travaux est de 162 K€ HT.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I.4 RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2022

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

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

Ratio statutaire	40 %
Valeur d'acquisition des actifs HD HF	52 994 090
Dette au 31/12/2022	10 598 000
Ratio d'endettement	20 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,18

Au 31 décembre 2022, le niveau de levier de la SCPI ressort à 1,18. 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 20 %.

I.5 INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

La SCPI METRONOME est un produit financier catégorisé Article 8 au sens du Règlement Européen 2019/2088 (« Disclosure »). Aussi, l'objectif principal de la SCPI METRONOME 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 acquérant et en gérant des bâtiments économes en ressources et recherchant la maîtrise de l'impact du changement climatique sur les sols et la biodiversité en considérant notamment la faune et la flore.

À ce jour, MIDI 2i n'intègre néanmoins pas les principales incidences négatives dans la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI METRONOME eu égard aux échéances réglementaires en la matière et aux problématiques liées au recueil et à la fiabilité des données.

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

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

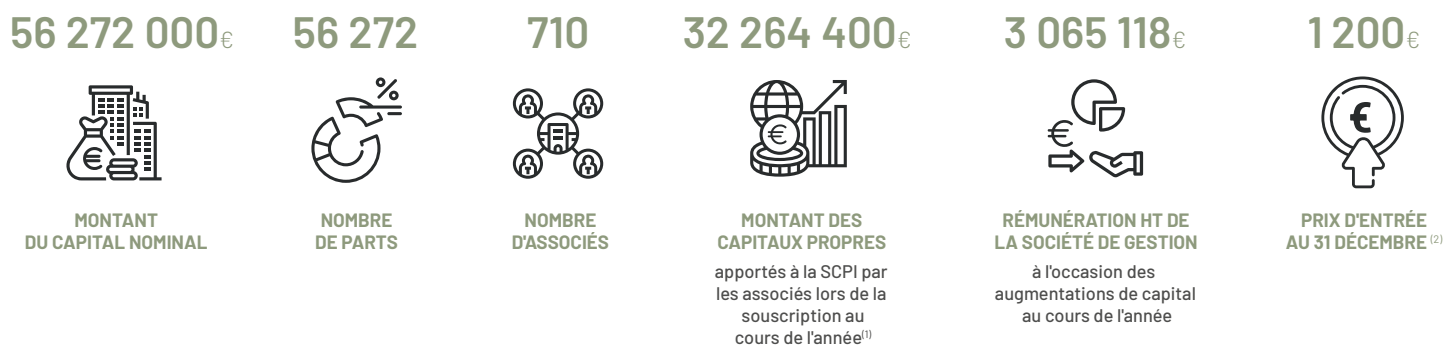
II. MARCHÉ DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI

II.1 MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire	56 272
Marché secondaire (il n'y a pas de marché secondaire organisé)	0
Marché de gré à gré	0

II.2 LE CAPITAL

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL FIN DE PÉRIODE AU 31/12/2022



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

Au cours de l'exercice social 2022, il n'y a pas eu de retrait de parts sociales.

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

Le prix de souscription de la part reste inchangé (1 200 euros) au cours de l'exercice écoulé. 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 décembre 2022, le prix de souscription se situe à 4,01 % en dessous de la valeur de reconstitution.

■ PERFORMANCE

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

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

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

■ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ⁽¹⁾ // 31/12/2022

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 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 nommée lors de l'Assemblée Générale constitutive du 16 juillet 2019, a procédé à la valorisation de l'ensemble du parc immobilier pour l'exercice 2022.

Immeubles	Prix Acquisition HD (en €)	Valeur Expertise / Vénale au 31.12.2022 (en €)	Variation
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	8 320 000	9 630 000	15,75 %
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	11 688 000	11 770 000	0,70 %
6 impasse Henry-le-Châtelier 33700 MÉRIGNAC	2 970 500	3 050 000	2,68 %
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MÉRIGNAC	9 098 000	9 200 000	1,12 %
17 avenue Henri Becquerel 33700 MÉRIGNAC	4 383 500	4 500 000	2,66 %
12 avenue Neil Armstrong 33700 MÉRIGNAC	3 894 090	3 900 000	0,15 %
Avenue Robert Schuman 33130 BÈGLES	4 410 000	4 410 000	0,00 %
2 rue des peupliers 59810 LESQUIN	8 230 000	8 230 000	0,00 %
Total Valeur vénale	52 994 090	54 690 000	3,20%

La valeur vénale des actifs expertisés ressort à 54 690 000 euros hors droit, supérieure de 3,2 % 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 METRONOME ne détient aucun actif faisant l'objet d'un traitement spécial du fait de sa nature non liquide à la date du 31 décembre 2022.

■ LES DIFFÉRENTES VALEURS DE LA SCPI

VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION (en €) // 31/12/2022	Global	Par part émise
Valeur vénale / expertise	54 690 000,00	971,89
Valeur comptable	58 873 324,13	1 046,23
Valeur de réalisation	60 540 954,52	1 075,86
Valeur de reconstitution	70 348 055,91	1 250,14

■ 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.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

III. LES COMPTES SIMPLIFIÉS

■ 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.

■ PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU COMPTE DE RÉSULTAT, DES DIVIDENDES

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ (en €)	31/12/2022	31/12/2021
Produits		
Produits de l'activité immobilière	3 466 429,07	2 785 848,23
Autres produits	3 959 817,21	1 149 352,15
Produits financiers	32 688,74	1 234,61
SOUS-TOTAL PRODUITS	7 458 935,02	3 936 434,99
Charges et provisions		
Charges immobilières	1 856 406,25	1 222 465,55
Frais généraux	3 442 558,13	1 073 681,98
Travaux de remise en état	-	-
Provision nette	-	-
Provision pour charges non récupérables	-	-
Autres charges financières	-	20 248,48
Charges financières nettes sur emprunts	177 446,04	132 085,49
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	5 476 410,42	2 448 481,50
Résultat exceptionnel	-	-
RÉSULTAT COMPTABLE	1 982 524,60	1 487 953,49
Résultat comptable par part	35,23	50,64
Dividendes bruts par part	32,70	47,37
RAN comptable après affectation du résultat par part	2,53	3,27

■ PRÉCISIONS SUR CERTAINS COMPTES DE CHARGES

FRAIS GÉNÉRAUX (en €)	31/12/2022	31/12/2021
Rémunération de gestion	293 143,77	222 664,37
Honoraires des commissaires aux comptes	10 349,00	10 198,00
Frais divers de gestion	3 139 065,36	840 819,61
TOTAL	3 442 558,13	1 073 681,98

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.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ LA DISTRIBUTION

Distribution 2022

Au cours de l'exercice 2022, la SCPI METRONOME a distribué un total d'acomptes sur dividendes brut de 60 euros par part en pleine jouissance, correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché à 5 %.

DISTRIBUTIONS ANNUELLES PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE (en €)	31/12/2022	31/12/2021
1 ^{er} trimestre	15,00	13,80
2 ^e trimestre	15,00	13,80
3 ^e trimestre	15,00	13,80
4 ^e trimestre	15,00	18,60
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 en janvier 2023.

Distribution 2023

En 2023, compte tenu de l'évolution du résultat par part anticipé, la Société de Gestion a pour objectif de distribuer un coupon similaire à l'année écoulée, soit un TDVM à 5 %. Ce coupon cible pourra être respecté sous réserve de l'évolution du marché.

■ RISQUES

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

- le **risque de perte en capital**, lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi ;
- le **risque immobilier**, susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs ;
- le **risque économique**, susceptible d'engendrer une diminution ou une perte de loyers mais aussi un taux de vacance sur un ou plusieurs actifs ;
- le **risque lié à la gestion discrétionnaire**, résultant de la sélection par les gérants d'investissements qui peuvent se révéler moins performants ;
- le **risque de durabilité** événement ou condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. Il peut être un risque en soi ou peut affecter d'autres risques. Le risque de durabilité peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent. Si les risques de durabilité n'ont pas déjà été anticipés et pris en compte dans les évaluations des investissements, ils peuvent avoir un impact négatif important sur le prix de marché attendu/estimé et/ou la liquidité de l'investissement et donc sur le rendement de la SCPI. Trois risques semblent dominer en termes de probabilité et d'importance s'ils se réalisent :
- **risques environnementaux** : la Société de Gestion prend notamment en compte les événements liés aux risques naturels ou industriels impactant l'environnement ;
- **risques sociaux** : la Société de Gestion prend notamment en compte toute forme de discrimination sur le lieu de travail, la protection face aux accidents du travail, les écarts de rémunération homme / femme ;
- **risques liés à la gouvernance** : la Société de Gestion prend spécifiquement en compte les risques liés à l'éthique des affaires et l'engagement de l'entreprise sur les sujets R.S.E.
- **Le risque fiscal** : le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre.
- **Recours à l'endettement** : conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après RGAMF), la SCPI pourra recourir à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite d'un montant fixé en Assemblée Générale, et qui ne pourra pas dépasser 40 % de la valeur des actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximal de 1,67 – étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

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

IV.1 CONTRÔLE INTERNE, CONFORMITÉ, RISQUES

■ PRINCIPES D'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

A- Principes fondamentaux et descriptif du dispositif

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

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

B- Pilotage du dispositif

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

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

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

■ L'ACCOMPAGNEMENT RÉGLEMENTAIRE DES ÉQUIPES OPÉRATIONNELLES

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

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

Cela se traduit notamment par :

- (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 2023

Suite à l'adoption de la nouvelle stratégie en 2022, l'année 2023 sera consacrée à la volonté de la société de gestion d'affirmer le positionnement de la SCPI sur le marché de l'immobilier tertiaire en modifiant la dénomination sociale de la SCPI en cas d'adoption de cette nouvelle dénomination par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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

IV.2 RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LE GESTIONNAIRE À SON PERSONNEL

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de MIDI 2i s'élève à 2 151 502 euros pour 30 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 85 % et de rémunérations variables à hauteur de 15 %.

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 (6 personnes au 31 décembre 2022) s'élève à 876 158 euros. Leur rémunération variable s'élève à 153 082 euros.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

V. COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES

V.1 TABLEAUX ANNEXES

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS (en €)	31/12/2022	31/12/2021
Nombre de parts cédées ou retirées		60,00
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,00 %	0,20 %
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)	-	6 840,00

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR 5 ANS (en € par part)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Report à nouveau avant affectation du résultat	6,12	8,45	- 0,87	-
Dividende brut versé au titre de l'année	- 32,70	- 47,37	- 11,55	-
Résultat de l'exercice	35,23	50,64	23,21	- 22,22
Report à nouveau après affectation du résultat	8,65	11,71	10,80	- 22,22
Plus ou moins-value comptable sur cessions d'immeuble	-	-	-	-

Données exprimées en parts émises

EMPLOI DES FONDS (en €)	Réel 2022	Réel 2021	Variation
Fonds collectés	68 984 464	40 679 775	28 304 689
Capital	56 272 000	29 385 000	26 887 000
Primes nettes de souscription/fusion	2 114 464	696 775	1 417 689
Financements/emprunts	10 598 000	10 598 000	-
Emploi des fonds	- 52 736 191	- 40 105 895	- 12 630 296
Plus ou moins-value comptable	-	-	-
Réserves	-	-	-
Report à nouveau	344 221	248 195	96 025
Investissements	- 53 080 412	- 40 354 090	- 12 726 322
TOTAL I	16 248 272,91	573 880,23	15 674 392,68
Engagements	-	-	-
Sommes restant à payer sur VEFA	-	-	-
TOTAL II	0,00	0,00	0,00
MONTANT RESTANT À INVESTIR	16 248 272,91	573 880,23	15 674 392,68

■ INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI METRONOME donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des créances clients à l'égard de la SCPI au 31 décembre 2022 par date d'échéance.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	-	-	9,00	-	7,00	16,00
Montant total des factures concernées (en € HT) ⁽¹⁾	-	-	28 604,28	-	8 745,00	37 349,28
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,70 %	0,00 %	0,21 %	0,91 %

⁽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	-	-	27,00	-	3,00	30,00
Montant total des factures concernées (en € HT) ⁽¹⁾	-	-	569 387,72	-	34 313,67	603 701,38
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice	0,00 %	0,00 %	16,49 %	0,00 %	0,99 %	17,48 %

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

■ ÉVOLUTION DU RÉSULTAT FINANCIER PAR NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE SUR 5 ANS - 31/12/2022

	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019	
	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	113,04	46,47 %	121,81	70,77 %	246,35	22,54 %	-	0,00 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Produits financiers	1,07	0,44 %	0,05	0,03 %	0,57	0,05 %	-	0,00 %
Produits divers	129,13	53,09 %	50,25	29,20 %	846,06	77,41 %	21,32	100,00 %
TOTAL DES REVENUS	243,24	100,00 %	172,12	100,00 %	1 092,98	100,00 %	21,32	100,00 %
Charges externes								
Commission de gestion et sur les souscriptions	- 109,52	- 45,02 %	- 41,48	- 24,10 %	- 462,54	- 42,32 %	-	0,00 %
Autres frais de gestion	- 63,50	- 26,11 %	- 57,85	- 33,61 %	- 500,60	- 45,80 %	- 47,48	- 222,70 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Charges locatives non récupérables	0,40	0,16 %	- 0,43	- 0,25 %	- 1,79	- 0,16 %	-	0,00 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	- 172,62	- 70,97 %	- 99,77	- 57,97 %	- 964,93	- 88,28 %	- 47,48	- 222,70 %

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

■ ÉVOLUTION DU RÉSULTAT FINANCIER PAR NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE SUR 5 ANS - 31/12/2022 (SUITE)

	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019	
	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
Charges internes								
Provision nette ⁽¹⁾	- 0,19	- 0,08 %	- 0,62	- 0,36 %	- 8,46	- 0,77 %	-	0,00 %
- pour travaux	- 0,19	- 0,08 %	- 0,62	- 0,36 %	- 8,46	- 0,77 %	-	0,00 %
- autres	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	- 0,19	- 0,08 %	- 0,62	- 0,36 %	- 8,46	- 0,77 %	-	0,00 %
Charges financières	- 5,79	- 2,38 %	- 6,66	- 3,87 %	- 11,06	- 1,01 %	-	0,00 %
TOTAL DES CHARGES	- 178,59	- 73,42 %	- 107,06	- 62,20 %	- 984,45	- 90,07 %	- 47,48	- 222,70 %
RÉSULTAT COURANT	64,65	26,58 %	65,06	37,80 %	108,53	9,93 %	- 26,16	- 122,70 %
Produits exceptionnels	-		-		-		-	
Charges exceptionnelles	-		-		-		-	
RÉSULTAT NET COMPTABLE	64,65	26,58 %	65,06	37,80 %	108,53	9,93 %	- 26,16	- 122,70 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-), Reprise (+)	4,65	1,91 %	4,06	2,36 %	54,53	4,99 %	- 26,16	- 122,70 %
Revenu brut distribué ⁽²⁾	60,00	24,67 %	61,00	35,44 %	54,00	4,94 %	-	0,00 %
Dont plus-value immobilière réalisée	-		-		-		-	

⁽¹⁾ Dotations de l'exercice diminuées des reprises
⁽²⁾ pour une année entière de jouissance

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

Néant.

Toutefois, l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 1er février 2023 a voté le changement de dénomination de la SCPI. La SCPI AEDIFICIS devient la SCPI METRONOME à compter de cette date.

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

Pas de modification.

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

Néant.



COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022

SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. ÉTAT DU PATRIMOINE	28
II. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	30
III. ENGAGEMENTS (HORS BILAN ET RÉCIPROQUES)	31
IV. COMPTE DE RÉSULTAT	32

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022

I. ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées

I.1 - PLACEMENTS IMMOBILIERS

1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	52 994 090	54 603 678	40 354 090	41 240 000
Immobilisations en cours	86 322	86 322	-	-
SOUS-TOTAL 1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES	53 080 412	54 690 000	40 354 090	41 240 000

2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provision pour gros entretien	- 58 042	-	- 55 868	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	- 58 042	-	- 55 868	-

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	53 022 370	54 690 000	40 298 222	41 240 000

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 31/12/2022

(en €)	31/12/2022		31/12/2021	
	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	1 593 927	1 593 927	1 133 506	1 133 506
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	559 234	559 234	172 138	172 138
- Fournisseurs débiteurs	9 300	9 300	-	-
- État et autres collectivités	542 403	542 403	171 541	171 541
- Associés opération sur capital	-	-	-	-
- Autres débiteurs	7 532	7 532	598	598
SOUS-TOTAL 2 - CRÉANCES	2 153 161	2 153 161	1 305 644	1 305 644

3 - VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

Valeurs mobilières de placements	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	17 246 884	17 246 884	1 331 734	1 331 734
SOUS-TOTAL 3 - VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	17 246 884	17 246 884	1 331 734	1 331 734
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	19 400 045	19 400 045	2 637 379	2 637 379

I.4 - PASSIFS D'EXPLOITATION

1 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

2 - DETTES

Dettes financières	- 11 152 984	- 11 152 984	- 11 048 774	- 11 048 774
Dettes d'exploitation	- 306 645	- 306 645	- 158 336	- 158 336
Dettes diverses	- 1 754 377	- 1 754 377	- 1 095 514	- 1 095 514
- Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
- Locataires créditeurs	- 724 236	- 724 236	- 489 035	- 489 035
- Associés opération sur capital	- 517 182	- 517 182	- 501 704	- 501 704
- Dettes fiscales	- 150 439	- 150 439	- 104 736	- 104 736
- Autres créditeurs	- 362 520	- 362 520	- 39	- 39
SOUS-TOTAL 2 - DETTES	- 13 214 006	- 13 214 006	- 12 302 624	- 12 302 624
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	- 13 214 006	- 13 214 006	- 12 302 624	- 12 302 624

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022

(en €)	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I.5 - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	263 806	263 806	329 579	329 579
Autres comptes de régularisation	69 357	69 357	100 630	100 630
Produits constatés d'avance	- 668 247	- 668 247	- 637 190	- 637 190
TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	- 335 084	- 335 084	- 206 981	- 206 981
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	58 873 324	60 540 955	30 425 996	31 367 774
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

II. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - CAPITAL				
- Capital souscrit	29 385 000		26 887 000	56 272 000
- Capital en cours de souscription	-		-	-
SOUS-TOTAL 1 - CAPITAL	29 385 000	-	26 887 000	56 272 000
2 - PRIME D'ÉMISSION				
- Prime d'émission ou de fusion	5 877 000		5 377 400	11 254 400
- Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
- Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 5 180 225		- 3 959 711	- 9 139 936
SOUS-TOTAL 2 - PRIME D'ÉMISSION	696 775	-	1 417 689	2 114 464
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	248 195	96 025	-	344 221
SOUS-TOTAL 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES	248 195	96 025	-	344 221

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
- Résultat de l'exercice	1 487 953	- 1 487 953	1 982 525	1 982 525
- Acomptes sur distribution	- 1 391 928	1 391 928	- 1 839 885	- 1 839 885
SOUS-TOTAL 4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE	96 025	- 96 025	142 640	142 640
TOTAL GÉNÉRAL	30 425 996	0	28 447 329	58 873 324

III.a ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties	10 598 000	10 598 000
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Avals, cautions		

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

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

Engagement reçu : la SCPI METRONOME bénéficie d'une autorisation de découvert consentie par la Palatine à hauteur de 2 000 000 d'euros.

III.b ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Nominal (en €)	n/a	
Date	n/a	
Échéance	n/a	
Taux	n/a	

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022

IV. COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
1 - PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	2 641 995	2 095 983
Charges facturées	811 723	671 886
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	17 979
Reprise de provisions	3 500	-
Transfert de charges immobilières	9 211	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	3 466 429	2 785 848

2 - CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	854 417	718 530
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	5 674	14 265
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières hors rémunérations d'intermédiaires et impôts et taxes	34 411	489 670
- Charges sur locaux vacants	46 609	48 228
- Charges non récupérables	- 12 198	9 944
- Assurances non récupérables	-	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	180 983	237 822
Impôts et taxes	780 921	193 676
Dépréciation des titres des participations contrôlées	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	1 856 406	1 222 466
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	1 610 023	1 563 383

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	3 959 711	1 149 351
Autres produits	106	1
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	3 959 817	1 149 352

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
2 - CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de la Société de Gestion	293 144	222 664
Charges d'exploitation de la société	53 022	97 290
- Honoraires	10 349	10 198
- Frais d'assemblées et de conseils	12 126	10 198
• <i>Rapports annuels</i>	-1 340	-
• <i>Informations associés</i>	12 700	8 014
• <i>Frais d'assemblée</i>	766	2 184
• <i>Affranchissement</i>	-	-
• <i>Conseil de surveillance - Remboursement de frais</i>	-	-
- Cotisations et contributions	26 424	19 146
• <i>Cotisation AMF et autres</i>	-	-
• <i>Coût dépositaire</i>	16 000	14 167
• <i>Droits d'enregistrement</i>	-	-
• <i>Cotisation sur la valeur ajoutée</i>	10 424	4 979
• <i>Impôts étrangers</i>	-	-
• <i>TVA non récupérable</i>	-	-
- Frais bancaires	4 123	57 748
Diverses charges d'exploitation	3 065 119	726 083
- Jetons de présence	-	-
- Perte sur créances irrécouvrables	-	-
- Commission sur les souscriptions	3 065 118	726 082
- Autres charges de gestion courante	1	1
Dotations aux amortissements d'exploitation	31 273	27 644
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	-	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	3 442 558	1 073 682
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	517 259	75 670
1 - PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	32 689	1 235
Reprise de provision sur charges financières	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	32 689	1 235

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
2 - CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	177 446	132 085
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	20 248
Dépréciation des charges financières	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	177 446	152 334
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-144 757	-151 099
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)	1 982 525	1 487 953

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	36
II. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	38
III. SITUATION DES INVESTISSEMENTS	39
IV. PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN	39
V. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF	40
VI. TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	40
VII. TITRES DE PARTICIPATION	41
VIII. TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS	41
IX. DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	42
X. DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	42
XI. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF	43
XII. EMPRUNTS	43
XIII. DÉTAIL DES EMPRUNTS	43
XIV. VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	43
XV. VARIATION DU POSTE DE COMPTE DE RÉGULATION	44
XVI. DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES	44
XVII. DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES	44
XVIII. DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT	45
XIX. PARTIES LIÉES	48

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

■ FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice 2022 a vu la capitalisation de la SCPI METRONOME augmenter de 35 262 000 euros à 67 526 400 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 32 264 400 euros.

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

Le premier actif situé sur la commune de Bègles, dans la proche banlieue sud de Bordeaux, est loué au locataire unique la Caisse Primaire d'Assurance Maladie. Le second actif acquis en fin d'année 2022 se situant à Lesquin, dans la banlieue lilloise, fait partie d'un parc tertiaire occupé par 6 locataires.

■ ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Depuis le 1er janvier 2023, la SCPI a signé deux actes d'acquisitions pour un montant total de 18 millions d'euros hors droits. Il convient alors d'informer les investisseurs, que tout en respectant la politique des conflits d'intérêts, ces deux actifs ont été acquis auprès de fonds gérés par MIDI 2i. Les investisseurs peuvent consulter la politique de gestion des conflits d'intérêts sur le site Internet de la Société (www.midi2i.com) et se rapprocher de cette dernière pour de plus amples informations.

Aussi, l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 1^{er} février 2023 a voté le changement de dénomination de la SCPI. La SCPI AEDIFICIS devient la SCPI METRONOME à compter de cette date.

■ PRINCIPES ET RÈGLES COMPTABLES EN VIGUEUR

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender les incidences et les perspectives d'avenir. Aussi, les estimations comptables retenues dans le cadre de l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 2022.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 9 juin 1994 ;
- complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent ;
- le compte de résultat sous sa forme standard ;
- les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

■ IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

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

■ CRÉANCES ET DETTES

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

Dettes : les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

■ PROVISION POUR CRÉANCES LOCATAIRES

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

■ CHARGES PRÉLEVÉES SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

■ NATURE DES CHARGES NON IMMOBILISABLES

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation :

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

Travaux de remise en état :

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

■ PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

Description du plan d'entretien :

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

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

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

■ PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

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

■ ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

II. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	52 994 090,00	54 603 678,38	40 354 090,00	41 240 000,00
Bureaux	52 994 090,00	54 603 678,38	37 383 590,00	38 240 000,00
Commerces				
Hébergements				
Locaux d'activité et mixtes			2 970 500,00	3 000 000,00
Logistique / Stockage				
Clinique				
Immobilisations en cours	86 321,62	86 321,62	-	-
SOUS-TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	53 080 411,62	54 690 000,00	40 354 090,00	41 240 000,00
TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
Bureaux / Commerces	-	-	-	-
SOUS-TOTAL TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	-	-	-	-
TOTAL	53 080 411,62	54 690 000,00	40 354 090,00	41 240 000,00

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 m ²	Valeur vénale hors droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	06/02/2020	1989	4 515	9 630 000	8 320 000	561 950,07	-	8 320 000
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	01/09/2020	1990	4 090	11 770 000	11 688 000	1 048 734,00	-	11 688 000
6 Impasse Henry-le-Châtelier 33700 MÉRIGNAC	18/12/2020	2009	1 508	3 050 000	2 970 500	209 500,00	-	2 970 500,00
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MÉRIGNAC	07/04/2021	2021	3 875	9 200 000	9 098 000	201 300,00	-	9 098 000
17 avenue Henri Becquerel 33700 MÉRIGNAC	06/07/2021	2021	1 540	4 500 000	4 383 500	86 400,00	-	4 383 500
12 avenue Neil Armstrong 33700 MÉRIGNAC	16/03/2021	2021	1 240	3 900 000	3 894 090	91 249,00	-	3 894 090
Avenue Robert Schuman 33130 BÈGLES	20/07/2022	2013	1 548	4 410 000	4 410 000	260 543,00	-	4 410 000
2 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	16/12/2022	2017	2 914	8 230 000	8 230 000	486 660,00	-	8 230 000
TOTAL BUREAUX			21 230	54 690 000	52 994 090	2 946 336,07	-	52 994 090
-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL COMMERCES			-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL LOCAL D'ACTIVITÉ			0	-	-	-	-	-
TOTAL METRONOME 2022			21 230	54 690 000	52 994 090	2 946 336,07	-	52 994 090
TOTAL METRONOME 2021			16 768	41 240 000	40 354 090	2 199 133,07	-	32 076 500

En 2022, la SCPI METRONOME a réalisé deux investissements pour un montant total de 12 640 000 euros.

IV. PLAN PLURIANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Montant provision au 01/01/2022	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2022	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2022	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	25 306,76	-	-	-	-	25 306,76
Dépenses prévisionnelles sur 2023		-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2024	10 000,00	-	-	-	-	10 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025	765,34	-	-	-	-	765,34
Dépenses prévisionnelles sur 2026	5 796,01	5 673,90	-	-	-	11 469,91
Dépenses prévisionnelles sur 2027	14 000,00	-	-	-	3 500,00	10 500,00
TOTAL	55 868,11	5 673,90	-	-	3 500,00	58 042,01

(en €)	Plan quinquennal					TOTAL
	2023	2024	2025	2026	2027	
Plan gros entretien au 31/12/2022	- 35 306,76	0,00	0,00	- 34 941,00	- 70 000,00	- 140 247,76
%	100%	50%	33%	25%	20%	
STOCK PROVISION AU 31/12/2022	- 35 306,76	-	-	- 8 735,25	- 14 000,00	- 58 042,01

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

V. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2022
Provision pour gros entretien	55 868,11	5 673,90	3 500,00	-	58 042,01
TOTAL	55 868,11	5 673,90	3 500,00	-	58 042,01

VI. TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	-	-	-	-
2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et constructions locatives	40 354 090,00	12 640 000,00	-	52 994 090,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	86 321,62	-	86 321,62
Titres de sociétés de personnes Parts et actions	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES	40 354 090,00	12 726 321,62	-	53 080 411,62
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	40 354 090,00	12 726 321,62	-	53 080 411,62

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

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.

VIII. TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
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	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Frais de notaire	-	-	-	-
Droits d'enregistrement	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

IX. DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2022
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
1 - CRÉANCES - LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS					
Créances locataires	1 133 506,18	1 593 927,01	-	-	1 593 927,01
Locataires douteux	-	-	-	-	-
Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
2 - AUTRES CRÉANCES					
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	9 300,00	-	-	9 300,00
État et autres collectivités	171 540,56	542 402,51	-	-	542 402,51
Associés / Opérations sur capital	-	-	-	-	-
Syndic	-	-	-	-	-
Autres débiteurs	597,57	7 531,63	-	-	7 531,63
TOTAL	1 305 644,31	2 153 161,15	-	-	2 153 161,15

X. DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2022
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
1 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
Dépôts de garantie reçus	425 876	194 230	155 044	177 424	526 699
Dettes auprès d'établissements de crédit	10 622 898	28 286	10 598 000	-	10 626 286
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	158 336	306 645	-	-	306 645
2 - DETTES SUR IMMOBILISATIONS					
Locataires créditeurs	489 035	724 236	-	-	724 236
Dettes aux associés	501 704	517 182	-	-	517 182
Dettes fiscales	104 736	150 439	-	-	150 439
Autres dettes diverses	39	362 520	-	-	362 520
TOTAL	12 302 624	2 283 538	10 753 044	177 424	13 214 006

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

XI. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
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
Banque Palatine	4 ans	Prêt moyen terme immobilier	4 300 000	4 300 000	1,5 % + EURIBOR 3M	28/09/2024
Caisse d'Épargne	5 ans	Prêt moyen terme immobilier	5 198 000	5 198 000	1,5% (Fixe)	06/04/2026
Banque Palatine	4 ans	Prêt moyen terme immobilier	1 100 000	1 100 000	1,5 % + EURIBOR 3M	06/07/2025

XIII. DÉTAIL DES EMPRUNTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	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	4 300 000	-	4 300 000	-
Banque Palatine	1 100 000	-	1 100 000	-
SOUS-TOTAL EMPRUNTS À TAUX VARIABLE	5 400 000	-	5 400 000	-
TOTAL	10 598 000	-	10 598 000	-

XIV. VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Variation		Situation d'ouverture au 31/12/2022
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 331 734	15 915 149	-	17 246 884
TOTAL	1 331 734	15 915 149	-	17 246 884

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

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

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Variation		Situation d'ouverture au 31/12/2022
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	329 579	-	65 773	263 806
Autres comptes de régularisation	100 630	-	31 273	69 357
Produits constatés d'avance	- 637 190	-	31 057	- 668 247
TOTAL	- 206 981	-	128 103	- 335 084

xvi. DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice 01/01/2022	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2022
Titres	29 385	26 887		56 272
Valeur nominale (en €)	1 000			1 000
Capital social (en €)	29 385 000	26 887 000	-	56 272 000

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	29 385 000	26 887 000			-	56 272 000
Prime d'émission	5 877 000	5 377 400			-	11 254 400
Prime de fusion	-	-			-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 5 180 225	- 3 959 711			-	- 9 139 936
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-			-	-
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-			-	-
Report à nouveau	248 195	-	96 025		-	344 221
Résultat et distribution	-	- 1 839 885	1 982 525	- 1 839 885	-	142 640
TOTAL	30 329 970	26 464 804	2 078 550	- 1 839 885	-	58 873 324

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	-	-

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

XVIII. DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES PRODUITS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	300 583,85	272 794,92
- Taxes bureaux	74 884,80	73 752,96
- Charges locatives	413 948,71	325 306,98
- Divers	22 305,34	31,47
TOTAL	811 722,70	671 886,33
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	-	-
- Indemnités de résiliation	-	-
- Divers	-	17 979,29
TOTAL	-	17 979,29
Détail des transferts de charges		
- Remboursement des assurances	9 210,90	-
TOTAL	9 210,90	-

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES CHARGES IMMOBILIÈRES

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	46 609,18	48 228,13
- Charges non récupérables	-12 197,88	9 944,38
- Assurances non récupérables	0,00	0,00
TOTAL	34 411,30	58 172,51
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	-	-
- Honoraires de relocation	-	-
- Honoraires d'expertise	2 938,00	9 010,00
- Honoraires d'avocats	2 950,00	4 800,00
- Honoraires d'acquisition	147 389,99	222 332,98
- Honoraires divers	27 705,00	1 678,81
TOTAL	180 982,99	237 821,79
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières et taxe sur les ordures ménagères	27 809,14	35 742,40
- Taxes sur les bureaux	5 908,56	5 819,16
- Autres taxes	747 203,00	152 114,00
TOTAL	780 920,70	193 675,56

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES PRODUITS D'EXPLOITATION

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des transferts de charges		
- Commissions d'arbitrage	-	-
- Honoraires d'acquisition	894 592,99	370 448,98
- Frais d'émission des emprunts	-	52 819,69
- Commissions sur cessions d'immeubles	-	-
- Commissions de souscription	3 065 118,00	726 082,00
TOTAL	3 959 710,99	1 149 350,67

■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES CHARGES D'EXPLOITATION

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	- 1 340,00	-
- Informations associés	12 700,14	8 014,04
- Frais d'assemblée	766,00	2 183,95
- Affranchissements	-	-
- Conseil de surveillance / Remboursement de frais	-	-
TOTAL	12 126,14	10 197,99
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	-	-
- Coût dépositaire	16 000,00	14 166,67
- Cotisation sur la valeur ajoutée	10 424,00	4 979,00
- Impôts étrangers	-	-
- TVA non récupérable	-	-
TOTAL	26 424,00	19 145,67
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	-	-
- Perte sur les créances irrécouvrables	-	-
- Commissions sur les souscriptions	3 065 118,00	726 082,00
- Autres charges de gestion courante	0,68	1,23
TOTAL	3 065 118,68	726 083,23
Détail des frais bancaires		
- Commissions bancaires	-	-
- Frais d'émission des emprunts	-	48 821,69
- Autres frais bancaires	4 123,24	8 926,70
TOTAL	4 123,24	57 748,39

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

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

Nature	Base (en €)	Commission (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	3 664 297,13	293 143,77
Commission sur les souscriptions ⁽²⁾	32 264 400,00	3 065 118,00
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.

■ 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	32 687,91	1 234,61
TOTAL	32 688	1 235
Détail des charges financières		
- Intérêts sur emprunts	177 446,04	132 085,49
- Commissions bancaires	-	20 248,48
TOTAL	177 446	152 334
RÉSULTAT FINANCIER	- 144 758	- 151 099

■ 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	-	-

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

XIX. PARTIES LIÉES

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			Capital social
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	
MIDI 2i	-	-	-	-
MIDI FONCIERE	-	-	-	7 880 000
TOTAL	-	-	-	7 880 000

Entreprises liées (en €)	Compte de résultat		
	Commission de gestion et sur les souscriptions	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
MIDI 2i	3 358 262	-	-
MIDI FONCIERE	-	-	-
TOTAL	3 358 262	-	-

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 2022.

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 10 mars 2023, 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 2022, la SCPI a collecté 32 264 400 euros, portant le capital social de la société à 56 272 000 euros avec une capitalisation à 67 526 400 euros. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités.

Au cours de l'année 2022, les investissements ont été réalisés exclusivement en France, avec des actifs immobiliers acquis pour un total de 52 994 090 euros hors droits. Le patrimoine (exprimé en valeur vénale) est réparti entre la région Sud-Ouest (63 %) et les autres régions de France métropolitaine (37 %). Les immeubles sont à usage de bureaux (79 %) et activités (21 %). Les investissements réalisés oscillent entre 3 M€ et 12 M€ (hors droits).

Les baux ont une durée moyenne restant à courir, calculée au 31 décembre 2022 sur l'ensemble du portefeuille, de 5,2 ans. La stratégie d'investissement menée permet une bonne diversification tant en matière de localisation géographique que de typologie d'immeuble. Il est à préciser que ce patrimoine est loué avec un taux d'occupation physique à 98,6 %.

Sur l'exercice 2022, les commissions de souscription dues à la Société de Gestion et imputées sur la prime d'émission se sont élevées à 3 065 118 euros.

Les honoraires de gestion comptabilisés en charges se sont élevés à 293 144 euros.

En outre, il a été voté par les associés en Assemblée Générale Extraordinaire du 1^{er} février 2023 dans les conditions de quorum et de majorité requises, le changement de dénomination sociale de la SCPI avec les modifications corrélatives des statuts et de la note d'information.

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

Le Conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Metronome S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « I. Règles et méthodes comptable - Immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 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. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Labège, le 3 mars 2023

KPMG S.A.



Pierre Subreville
Associé



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

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

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

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

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de 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

- 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 S.C.P.I.
- > 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 286.222 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 S.C.P.I.
- > 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.

Aucun impact financier au titre de l'exercice écoulé.

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

- **Modalités** :

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

Aucun impact financier au titre de l'exercice écoulé.

Labège, le 3 mars 2023
KPMG S.A.



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

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 2022 ; CONSTATATION DU CAPITAL EFFECTIF ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022 ; QUITUS À DONNER À LA SOCIÉTÉ DE GESTION ; QUITUS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE.
4. APPROBATION DES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES.
5. APPROBATION DE L'AFFECTATION DU RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 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. RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
9. POUVOIR AUX FINS DE FORMALITÉS.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL DE LA SCPI AFIN D'AVOIR LA POSSIBILITÉ DE SOUSCRIRE À DES COUVERTURES DE TAUX.
2. MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS.
3. POUVOIR AUX FINS DE FORMALITÉS.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

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

■ DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

I. PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 56 272 000 euros soit une augmentation de 55 512 000 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 2022.

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 2022.

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 2022 comme suit.

Résultat de l'exercice (bénéfice)	1 982 525 €
Report à nouveau antérieur	344 221 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	2 326 745 €

AFFECTATION

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	- 1 839 885 €
Dont acomptes déjà versés	- 1 839 885 €
Report à nouveau du solde disponible	142 639 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0 €
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	486 860 €

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 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit.

Valeur	Montant (en €)	Valeur par part (en €)
Valeur comptable	58 873 325	1 046,23
Valeur de réalisation	60 540 955	1 075,86
Valeur de reconstitution	70 348 056	1 250,14

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 d'expertise 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 2023.

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

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, décide, pour l'exercice 2022, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

IX. NEUVIÈME 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.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

■ DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

I. PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, décide de modifier l'objet social de la Société à l'effet d'avoir la possibilité de souscrire à des couvertures de taux.

II. DEUXIÈME RÉSOLUTION

Le cas échéant, en cas d'adoption de la résolution précédente, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance décide de modifier l'article 2 – Objet des statuts comme suit.

« La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier permettant d'offrir un rendement global du portefeuille tout en mutualisant au maximum les risques liés à la détention de biens immobiliers.
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.
- L'acquisition et la détention de parts de société de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé répondant aux conditions fixées par l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier.
- Des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier professionnels et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme sous réserve que les titres de ces sociétés et/ou organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI ;
- **Contracter tout financement accompagné le cas échéant d'instruments financiers de couverture, ainsi que l'octroi de toutes garanties nécessaires au financement ou refinancement des opérations, y compris de toutes suretés réelles immobilières.**

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier, notamment :

- Procéder à la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles pour les besoins de leur gestion, et notamment à des travaux de construction (terrains nus), de rénovation, d'entretien, de réhabilitation, d'amélioration, d'agrandissement, de reconstruction ou de mise aux normes environnementales ou énergétiques,
- Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles (notamment centraux téléphonique, éléments de signalisation, réseaux informatiques) ;
- Céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propiété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation.

La SCPI est gérée selon une approche d'investissement socialement responsable (ISR) en prenant en considération les enjeux sociaux, environnementaux et de gouvernance ainsi que le développement durable de son activité ».

III. TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale extraordinaire 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.

GLOSSAIRE

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : division de la pleine propriété en deux parties (nue-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 SUR LA VALEUR DE MARCHÉ : 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.

Métronomie

SCPI

11, allées du Président Roosevelt - 31000 Toulouse
Tél. : 05 62 30 43 78 - Appel non surtaxé, coût selon votre opérateur
contact-scpi@midi2i.com
www.midi2i.com