

INFORMATIONS CLÉS



1 200 €

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



1 086 €

Valeur de retrait au 31/12/2024



15,00 €

Montant unitaire distribué sur le trimestre⁽¹⁾

Dividende payé au plus tard le 14/08/2025. Le prochain dividende au titre du 3^e trimestre 2025 interviendra au plus tard le 14 novembre 2025. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les dividendes ne sont pas garantis dans le temps. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse.



Jean-Luc BARTHET,
Président de MIDI 2i

CHÈR(E)S ASSOCIÉ(E)S,

La dynamique observée sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise au dernier trimestre 2024 laissait présager une reprise de l'activité en 2025 et ce malgré un contexte géopolitique et économique incertain. Pour preuve, le premier trimestre 2025 confirmait cette tendance, portée par une maîtrise de l'inflation autour de 2 %, grâce à la politique accommodante de la Banque Centrale Européenne entamée l'an dernier. Mais sous l'effet des droits de douane américains, de la baisse de la demande sur les exportations de produits européens en dehors de la zone euro et l'appréciation des taux de change entre l'euro et le dollar, la dynamique s'est brisée au deuxième trimestre de cette année.

La conséquence immédiate de cette situation s'est retrouvée dans la décélération de la croissance française avec une prévision revue à la baisse à 0,6 % du PIB à fin 2025, contre 0,9 % en début d'année. Alors que le pays doit se réformer pour réduire son déficit, cette mauvaise nouvelle pour le gouvernement français, amène les investisseurs à temporiser. Pour illustrer mes propos, revenons sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise depuis le début de l'année. Avec 5,8 Md€ investis sur le premier semestre, le marché enregistre une progression de 30 % par rapport à la même période en 2024. Il est toutefois à noter que le second trimestre est en recul de 37 % par rapport au premier trimestre 2025 et de 8 % par rapport à la même période en 2024¹.

Les actifs « prime » situés dans les quartiers centraux de Paris et de taille supérieure à 100 M€ ont animé le marché sur le premier trimestre, alors que les immeubles situés dans les zones périphériques peinent à trouver des acquéreurs. Les métropoles régionales s'affirment quant à elles comme des pôles d'investissement alternatifs. Lyon, Lille, Nantes, Toulouse, ou encore Bordeaux bénéficient d'un tissu économique diversifié et dynamique. Les taux de rendement prime restent globalement stables, aux alentours de 6 % au second trimestre selon les villes (source : BNP RE).

Malgré tout, faute d'offre neuve, les investissements en régions sont en retrait sur ce semestre, particulièrement pour les actifs de bureaux. Cette tendance est à relativiser, car des opérations significatives devraient se signer dans les prochains mois.

Dans ce contexte, il est crucial que les investisseurs régionaux privilégient la centralité, avec des actifs bien connectés, bien positionnés, dotés d'espaces serviciels et conformes aux standards ESG.

SCPI Métronome : Une Stratégie Solide et des Résultats Cadencés

C'est précisément la stratégie que vise la SCPI depuis sa création. A ce jour, cette approche nous permet d'afficher des résultats réguliers, illustrant notre volonté de poursuivre notre développement de façon cadencée et maîtrisée.

Tout d'abord, la collecte du 1^{er} semestre écoulé a permis de franchir la barre symbolique des 2 000 associés. Vous êtes désormais 2 062 associés. Au cours du 1^{er} semestre 2025, 13 460 parts ont été créées, grâce notamment au soutien de BPCE Vie, institutionnel du groupe auquel nous appartenons. Ainsi, MÉTRONOME a collecté 16 millions d'euros, en grande partie via les réseaux de distribution des Caisses d'Épargne, figurant ainsi parmi les dix SCPI ayant le plus collecté en France ce semestre selon « Les Echos Investir ».

Le montant total de la capitalisation de MÉTRONOME s'élève ainsi à 138 242 400 € à la fin du premier semestre, soit une augmentation de 13 % sur les six derniers mois.

Cette dynamique nous rend confiants pour les prochains mois, mais elle nous engage également.

De plus, la gestion rigoureuse de nos actifs par nos équipes s'est traduite par une progression du Taux d'Occupation Financier (TOF) de 93,7 %, contre 91,8 % au T1 2025.

Nous poursuivons également nos objectifs en matière d'I.S.R. (Investissement Socialement Responsable) en veillant notamment à accroître le confort et le bien-être de vos locataires. Notre rapport ESG 2025 (basé sur les données 2024) témoigne de cet engagement ; nous vous invitons à le découvrir sur notre site internet.

Fort de la collecte du semestre, nous allons poursuivre nos investissements avec l'acquisition d'un nouvel actif immobilier pour votre SCPI à Toulouse.

Enfin, votre SCPI MÉTRONOME affiche un Taux de Distribution (TD) stable de 1,25 % au 2^e trimestre, soit un acompte sur dividende distribué par part de 15 €.

Avec un Taux de Distribution de 2,5 % sur six mois, nous maintenons notre objectif annuel de distribuer un dividende de 60 € par part, correspondant à un TD prévisionnel annuel de 5 %.

Comme souvent, je me permets d'insister : l'immobilier est un sous-jacent dont la performance s'apprécie sur le long terme. Et si la conjoncture reste incertaine, votre société de gestion œuvre dans ce sens en poursuivant sa quête d'opportunités avec un regard lucide mais optimiste !

J-L BARTHET

¹ Sources des chiffres issues de l'ASPIIM et BPN RE.

4,56 %

TRI Cible 10 ans (non garanti) ⁽²⁾

3,62 %

TRI Historique 5 ans ⁽²⁾

998,48 €

Valeur IFI indicative au 31/12/2024 ⁽³⁾

5%

TD cible annuel (non garanti)

5 %

Dont 0 % de revenus non récurrents ⁽⁴⁾

TD⁽⁵⁾ au 31/12/2024

1,23

Effet levier au 31/12/2024 ⁽⁶⁾

⁽¹⁾ Montant brut par part en jouissance sur le trimestre

⁽²⁾ TRI (taux de rentabilité interne) : Indicateur de performance intégrant l'ensemble des dividendes versés sur une période donnée et l'évolution du prix de la part. Le TRI cible est une estimation calculée par MIDI 2i fondée sur des hypothèses et des conditions actuelles de marché. Il ne constitue ni un indicateur exact ni une promesse de résultat. Il dépend de l'évolution du marché et de la durée de détention des parts.

⁽³⁾ Fourni à titre indicatif par la société de gestion.

⁽⁴⁾ Les revenus récurrents sont constitués par le recours au report à nouveau, la distribution de plus-values.

⁽⁵⁾ Taux de distribution : Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

⁽⁶⁾ L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé selon la méthode de l'engagement.

NOUS CONTACTER

05 62 30 43 78
CONTACT-SCPI@MIDI2I.COM
WWW.MIDI2I.COM



INFORMATIONS FINANCIÈRES

MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS

	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025
Revenus fonciers	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €
Revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Revenus distribués	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €

MARCHÉ DES PARTS

	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025
Nombre de parts totales	98 094	101 844	110 450	115 202
Nouvelles parts créées	4 828	3 820	8 606	4 854
Retraits compensés	58	70	0	102
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	117 712 800 €	122 212 800 €	132 540 000 €	138 242 400 €
Nombre d'associés	1 642	1 769	1 922	2 062

EN BREF

DÉLAI DE JOUISSANCE

1^{er} jour du 5^e mois

Suivant la souscription et son règlement intégral

VALORISATION AU 31/12/2024

(par part)

Valeur de réalisation ⁽¹⁾ 985,69 €

Valeur de reconstitution ⁽²⁾ 1 170,16 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

1 200 €

souscription minimum de 5 parts pour tout nouvel associé

Valeur nominale

1 000 €

Prime d'émission

200 €

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

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

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

INFORMATIONS LOCATIVES

AU 30/06/2025



67

Nombre de baux



129 M€

Patrimoine détenu
par la SCPI
(Hors frais)



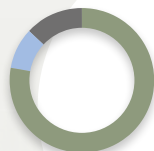
1 828 K€

Montant des loyers
encaissés



52 851 m²

Superficie Totale

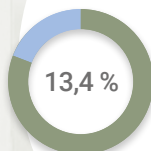


80 % Bureau
08 % Activité
12 % Commerces

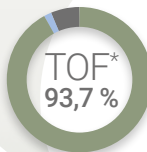
Répartition typologique
en m²



86,6 % Valeur de réalisation
13,4 % Emprunts bancaires
0 % VEFA ou autres
acquisitions payables
à terme
0 % Crédit-baux immobiliers
0 % Autres dettes



Dette et autres
engagements



92 % Locaux
occupés
1,7 % Franchises
accordées
6,3 % Locaux
vacants

Taux d'occupation
financier



85,61 %

Taux d'encaissement
des loyers



TOP* 90,8 %

Taux d'occupation
physique

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

* voir glossaire page 4

ZOOM SUR...

ZOOM SUR L'ACTIF EVOLUTION À LABÈGE (31)

Nous sommes très heureux d'accueillir un acteur majeur du monde des services (Audit, Expertise Comptable et Conseil). Forvis Mazars occupera près de 50 % de la surface de l'immeuble à partir du 1^{er} octobre !

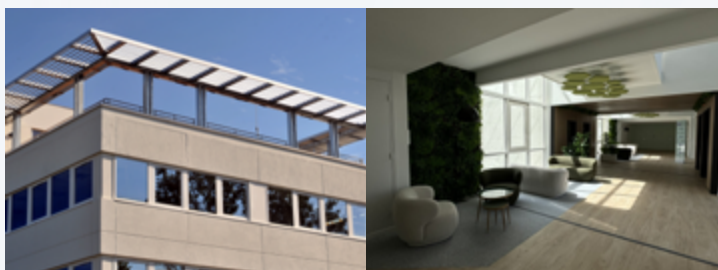
Ce nouveau locataire démontre la résilience et l'adaptabilité de ce bien.

L'actif Evolution, d'une surface de 5 200 m², fait partie du patrimoine de votre SCPI.

Il symbolise, selon nous, en tous points à la stratégie d'investissement de Métronome :

- **un emplacement stratégique**, au cœur du territoire toulousain, à proximité directe de la future ligne C du Métro
- **pensé pour le bien-être de ses occupants**, il propose des nouveaux lieux de vie et des services (terrasses, parkings, qualité des communs, salle de sport) permettant d'accueillir une diversité de typologie d'entreprises
- **répondant aux ambitions environnementales** de la SCPI (en phase avec le décret tertiaire)

Merci à notre service Asset Management (Nicola VIGUIÉ et Ludovic BACQ) impliqué dans ce dossier



Au 30/06/2025 aucune cession ni échange n'ont été réalisés sur la période pour le compte de la S.C.P.I.

AVERTISSEMENTS

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

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

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

GLOSSAIRE

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

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

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

TRI (taux de rentabilité interne) : Indicateur de performance intégrant l'ensemble des dividendes versés sur une période donnée et l'évolution du prix de la part. Le TRI cible est une estimation calculée par MIDI 2i fondée sur des hypothèses et des conditions actuelles de marché. Il ne constitue ni un indicateur exact ni une promesse de résultat. Il dépend de l'évolution du marché et de la durée de détention des parts.

TD (EX TDVM) le taux de distribution caractérisé par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Il doit être

fait obligatoirement mention de la part en pourcentage des revenus non récurrents (recours au report à nouveau, distribution de plus-values) dans le total de la distribution intervenue au cours de l'année n.

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

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

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

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION / CESSIION / RETRAIT DE PARTS

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

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

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

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

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

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

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

MARCHÉ SECONDAIRE : la SCPI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire. Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la note d'information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Au cas d'espèce, les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI MÉTRONOME. Ce document peut être obtenu auprès du Service Relation Associés au 06 26 46 92 06 ou par courriel : contact-scpi@midi2i.com

FISCALITE

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

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

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

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

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

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

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

CARACTÉRISTIQUES

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