

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

3^e TRIMESTRE 2025

Période analysée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025

#24

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025

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 14/11/2025. Le prochain dividende au titre du 4^e trimestre 2025 interviendra au plus tard le 13/02/2026. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les dividendes ne sont pas garantis dans le temps. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse.



Jean-Luc BARTHET,
Président de MIDI 2i

CHÈR(E)S ASSOCIÉ(E)S,

Alors qu'une dynamique sur les marchés immobiliers semblait se confirmer au premier semestre de l'année, il nous paraît essentiel de revenir aujourd'hui sur les principales tendances du marché de l'immobilier d'entreprise en France au troisième trimestre, et de situer notre stratégie régionale au regard des tendances nationales.

Un marché attentiste, dans un contexte économique incertain.

Selon ImmoStat, le volume des investissements sur ce trimestre s'élève à **environ 2,7 milliards d'euros**, soit une baisse de **27 %** par rapport au 3^e trimestre 2024, illustrant l'attentisme des investisseurs face à l'instabilité politique que traverse le pays depuis la rentrée de septembre.

La dynamique du premier semestre semble rompue, même si l'on doit rester prudent, car la baisse des volumes investis s'explique également par la diminution de la taille unitaire des transactions. A titre d'exemple et selon mes informations recueillies auprès d'autres acteurs du marché, 70 % des acquisitions réalisées sur Paris depuis le début de l'année, sont sur des actifs immobiliers de moins de 25 millions d'euros ; en régions, la proportion passe à 95 %...

Ce constat démontre à lui seul, que notre stratégie d'investissement depuis la création de METRONOME est cohérente avec son marché ; celui des Régions : 100 % des actifs immobiliers détenus dans le patrimoine de votre SCPI sont inférieurs à 25 millions d'euros.

Et les actifs immobiliers que nous étudions actuellement s'inscrivent dans la même dynamique.

Plus que jamais, la sélectivité s'impose : la localisation, la solidité financière des locataires, la performance énergétique des immeubles et leur qualité technique deviennent des critères déterminants. Et **METRONOME poursuit sa cadence**

Dans ce contexte exigeant, **METRONOME** continue d'avancer avec méthode. En se concentrant sur **les métropoles françaises**, notre SCPI s'appuie sur des marchés locatifs profonds, dynamiques et diversifiés, capables de traverser les cycles avec résilience.

Notre stratégie reste claire : privilégier les actifs offrant un bon équilibre entre rendement, localisation et potentiel de valorisation, tout en renforçant la performance énergétique. Par une sélectivité rigoureuse dans les investissements et une gestion exigeante des actifs immobiliers du patrimoine de METRONOME, nous poursuivons notre objectif de sécuriser des revenus stables.

Depuis le **1^{er} janvier 2025**, nous nous rapprochons des **18 000 parts** créées. La SCPI a collecté plus de **21 millions d'euros**, (collekte nette) portant sa capitalisation à plus de **143 millions d'euros au 30 septembre 2025**. Cette dynamique, dans un contexte économique complexe, témoigne de la confiance de nos associés et renforce notre capacité à saisir de nouvelles opportunités.

Le **Taux d'Occupation Financier** s'établit à **93,6 %**, niveau sensiblement identique par rapport au trimestre précédent. La **valeur de reconstitution** affiche une quasi-stabilité à **- 0,1 %**. Ces deux chiffres illustrent selon moi ce que nous entendons par « **gestion rigoureuse** ».

Le **Taux de Distribution** atteint **1,25 %** sur le trimestre, soit **15 € par part**. Avec un cumul de **3,75 % sur neuf mois**, nous sommes en bonne voie pour atteindre notre **objectif annuel de 5 %**, correspondant à un dividende de **60 € par part**.

Une vision lucide et optimiste

L'immobilier demeure une **valeur refuge**, dont la performance s'apprécie sur le long terme. Notre expertise et notre savoir-faire justifiés par des indicateurs de performance stables confortent notre conviction : même dans un environnement incertain, **METRONOME avance, avec constance et discernement**.

J-L BARTHET

4,58 %

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 %

Taux de distribution cible annuel (non garanti)

5 %

Dont 0 % de revenus non récurrents ⁽⁴⁾
TD ⁽⁵⁾ (au 31/12/2024)

5 %

Performance globale annuelle (PGA)
(au 31/12/2024) ⁽⁶⁾

1,23

Effet levier (au 31/12/2024) ⁽⁷⁾

⁽¹⁾ Montant brut par part en pleine 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⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable.

⁽⁷⁾ L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé selon la méthode de l'engagement.

INFORMATIONS FINANCIÈRES

MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS

	4 ^e trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^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

	4 ^e trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025
Nombre de parts totales	101 844	110 450	115 202	119 541
Nouvelles parts créées	3 820	8 606	4 854	4 399
Retraits compensés	70	0	102	60
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	122 212 800 €	132 540 000 €	138 242 400 €	143 449 200 €
Nombre d'associés	1 769	1 922	2 062	2 206

EN BREF

DÉLAI DE JOUISSANCE

1^{er} jour du 5^e mois

Suivant la souscription et son règlement intégral

PRIX DE SOUSCRIPTION

1 200 €

souscription minimum de 5 parts pour tout nouvel associé

VALORISATION AU 30/06/2025

(par part)

Valeur de réalisation ⁽¹⁾ 988,37 €

Valeur de reconstitution ⁽²⁾ 1 169,01 €

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 30/09/2025



68

Nombre de baux



146 M€

Patrimoine détenu
par la SCPI
(Hors frais)



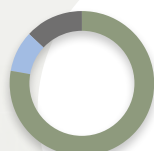
2 133 K€

Montant des loyers
encaissés



57 173 m²

Superficie Totale

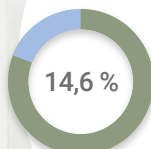


81 % Bureau
08 % Activité
11 % Commerces

Répartition typologique
en m²



85,4 % Valeur de réalisation
14,6 % Emprunts bancaires
0 % VEFA ou autres
acquisitions payables
à terme
0 % Crédit-baux immobiliers
0 % Autres dettes

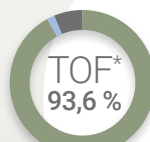


Dette et autres
engagements



92,8 % Locaux
occupés
0,8 % Locaux
occupés
sous franchise
6,4 % Locaux
vacants

Taux d'occupation
financier



Taux d'occupation
physique



89%

Taux d'encaissement
des loyers

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

* voir glossaire page 4

ZOOM SUR...

ACQUISITION POUR MÉTRONOME À TOULOUSE (31) !

L'immeuble de bureaux, Hill Side, intègre le patrimoine de votre #SCPI Métronome.

Hill Side s'inscrit dans un projet global et mixte de réaménagement de la ZAC Guillaumet, à proximité directe de l'hypercentre de Toulouse. Ce projet ambitieux est basé sur de forts enjeux environnementaux et sociétaux : un écoquartier développé autour de la nature.

Ce bâtiment neuf, livré en Janvier 2024, développe 4 322 m².

100% loué, il est occupé par un acteur bancaire de 1^{er} rang et par Newton Offices, acteur renommé du coworking et des bureaux opérés.

Midi 2i met ICI en œuvre la stratégie d'investissement de la SCPI :

- au cœur d'une des principales **métropoles françaises**, à une station de la Gare Toulouse-Matabiau
- centrée sur les **nouveaux usages** et plébiscitant un environnement de travail épanouissant : terrasse au R+5, jardin privatif en RDC et balcons, local vélos, douches et casiers et bornes de recharge de véhicule (32% des places)
- sur des actifs en cohérence avec nos **ambitions environnementales** : labélisation BREEAM Very Good et certification HQE Excellent.



Acquisition juillet 2025

Au 30/09/2025 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.

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

PGA : Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable.

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 / CESSION / 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 % 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 %.
- 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 % toutes taxes comprises (TTC) (36,00€ TTC) pour un taux de TVA de 20 %.

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 Bureaux (avec possibilité de commerces, bureaux d'activité et logistiques)	Immatriculation	852 697 861 RCS Toulouse
Capital	Variable	N° Visa AMF	19-23 du 11 octobre 2019
Délai d'entrée en jouissance	1^{er} jour du 5^e mois	Capital statutaire maximum	300 000 000 €
Durée de détention préconisée	10 ans	Dépositaire	CACEIS BANK
Date d'immatriculation	24 Juillet 2019	Évaluateur immobilier	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Durée de la SCPI	99 ans	Commissaire aux comptes	KPMG