

Métronome SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

3e TRIMESTRE 2026

Période analysée du 1er juillet au 30 septembre 2026

#28 Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026

INFORMATIONS CLÉS

1 200 €
Prix de souscription
Nominal : 1000 € - Prime d'émission : 200 €

1 086 €
Valeur de retrait au 31/12/2025

15,00 €
Montant unitaire brut distribué sur le trimestre(1)

Dividende payé au plus tard le 13/11/2026. Le prochain dividende au titre du 4e trimestre 2026 interviendra au plus tard le 12/02/2027.
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

DES MARCHÉS EXIGEANTS, UNE SÉLECTIVITÉ PLUS QUE JAMAIS ESSENTIELLE

Le troisième trimestre 2026 s'inscrit dans un environnement économique et financier marqué par de nouvelles tensions. Après s'être établi à 3,90 % fin juillet, le taux de l'OAT française à 10 ans a atteint 4,75 % au 30 septembre 2026, maintenant des conditions de financement exigeantes pour les acteurs de l'immobilier et qui pèse sur les décisions d'investissement. *(Source : Banque de France).*
Dans ce contexte, le marché de l'investissement demeure contrasté. Si les volumes investis en immobilier d'entreprise progressent de 16,2 % sur les neuf premiers mois de l'année, cette évolution reste largement portée par quelques transactions exceptionnelles. Les bureaux en régions continuent de subir un ralentissement marqué, avec 524 millions d'euros investis à fin septembre, en recul de 26 % sur un an. *(Source : Colliers)*.
Pour autant, les grandes métropoles françaises conservent plusieurs atouts et offrent des perspectives différenciées.
Tout d'abord, la croissance de l'emploi sur plusieurs territoires témoigne de leur attractivité économique et constitue un facteur de soutien à l'économie sur le long terme.
Enfin, malgré la progression de l'offre disponible, le taux de vacance moyen des bureaux dans les huit principales métropoles régionales s'établissait à 7 % à fin juin 2026, avec des niveaux plus contenus à Toulouse (4,7 %) et Aix-Marseille (5,9 %) par exemple *(source étude 2026 BNP Real Estate)*. Selon la même étude, les valeurs locatives « prime* » résistent dans plusieurs métropoles, témoignant d'un intérêt maintenu pour les immeubles les mieux situés et les plus qualitatifs.

Dans cet environnement, notre conviction reste inchangée : la sélectivité constitue plus que jamais le fondement de notre stratégie d'investissement. Elle nous conduit à privilégier la qualité des emplacements, la solidité des locataires et l'adéquation des immeubles aux nouveaux usages ainsi que la cohérence des conditions d'acquisition.

Face à ces évolutions, Métronome poursuit sa stratégie au sein des grandes métropoles françaises, en ciblant les actifs présentant les meilleures perspectives de résilience et de création de valeur à long terme.
Ces exigences se traduisent concrètement dans des actions d'asset management ciblées, menées par les équipes de Midi 2i, qui veillent à sécuriser les revenus locatifs et à accompagner les besoins des locataires.

Concernant la collecte, le troisième trimestre 2026 a permis à Métronome de compter 2 824 nouveaux associés (+28 % depuis le 3T 2025).
La capitalisation s'élève désormais à 160 millions d'euros (au 30/09/2026).
Cette dynamique témoigne de la confiance que les investisseurs continuent d'accorder à notre stratégie de gestion.
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.
Notre expertise et notre savoir-faire, justifiés par ces indicateurs de performance stables, confortent notre conviction : même dans un environnement incertain, la qualité des actifs sélectionnés et la rigueur de leur gestion restent essentielles à la pérennité des résultats.

Comptez sur les équipes de Midi 2i et moi-même pour garder le cap de Métronome dans les mois à venir !

Sources : Banque de France, Colliers, Etude 2026 BNP Real Estate)

J-L BARTHET

4,58 %
TRI Cible 10 ans
(non garanti) (2)

3,66 %
TRI Historique 5 ans
(non garanti) (2)

997,05 €
Valeur IFI indicative
(au 31/12/2025) (3)

5 %
Taux de distribution cible annuel (non garanti) (5)

5 %
Dont 0 % de revenus non récurrents (4) TD (5)
(au 31/12/2025)

5 %
Performance globale annuelle (PGA)
(au 31/12/2025) (6)

1,13
Effet levier (au 31/12/2025) (7)

Midi 2i souhaite porter à votre attention le fait que le montant de l'effet de levier communiqué dans les bulletins d'informations au titre des premiers trimestres 2026 était erroné. L'effet de levier au 31/12/2025 est de 1,13 et non de 1,18.

* *Les valeurs locatives « prime » correspondent aux loyers pratiqués pour les immeubles et les zones les plus prisés. Elles constituent généralement une référence pour mesurer le niveau haut du marché locatif.*
(1) *Montant brut par part en pleine jouissance sur le trimestre*
(2), (5) et (6) *Voir les définitions dans le glossaire page 4*
(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*
(7) *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

SCPI MÉTRONOME - Société Civile de Placement Immobilier au capital social initial de 760 000 € et au capital maximum statutaire de 300 000 000 €
Immatriculation au RCS de TOULOUSE sous le numéro 852 697 861
Visa AMF : VISA SCPI n°19-23 daté du 11/10/2019 - Siège social : 11 Allées du président Roosevelt — 31 000 Toulouse
Adresse de correspondance : 40 rue du Languedoc - 31000 Toulouse

Midi 2i TERRITOIRES D'INVESTISSEMENT

INFORMATIONS FINANCIÈRES

MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS

	4e trimestre 2025	1er trimestre 2026	2e trimestre 2026	3e trimestre 2026
Revenus fonciers	14,80 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €
Revenus financiers	0,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Revenus distribués	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €

MARCHÉ DES PARTS

	4e trimestre 2025	1er trimestre 2026	2e trimestre 2026	3e trimestre 2026
Nombre de parts totales	124 165	126 901	128 689	132 802
Nouvelles parts créées	4 775	5 503	4 975	7 896
Retraits compensés	151	2 767	3 187	3 783
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	148 998 000 €	152 281 200 €	154 426 800 €	159 362 400 €
Nombre d'associés	2 365	2 521	2 680	2 824

EN BREF

DÉLAI DE JOUISSANCE

1er jour du 5e mois
Suivant la souscription et son règlement intégral

VALORISATION AU 30/06/2026

(par part)

Valeur de réalisation (1) **985,38 €**

Valeur de reconstitution (2) **1 173,25 €**

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.

Ces valeurs sont fondées sur une situation comptable intermédiaire.

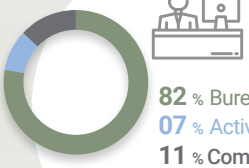
INFORMATIONS LOCATIVES
AU 30/09/2026

67
Nombre de baux

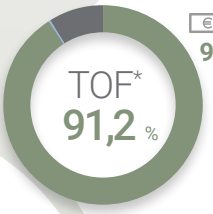
160 M€
Patrimoine détenu par la SCPI
(Hors frais)

2 472 K€
Montant des loyers encaissés

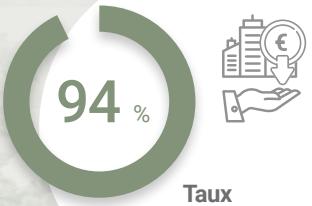
60 967 m²
Superficie Totale



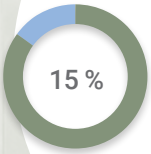
Répartition typologique en m²



91,2 % Locaux occupés
0,0 % Locaux occupés sous franchise
8,8 % Locaux vacants
Taux d'occupation financier



Taux d'encaissement des loyers



85,5 % Valeur de réalisation
14,5 % Emprunts bancaires
0 % VEFA ou autres acquisitions payables à terme
0 % Crédit-baux immobiliers
0 % Autres dettes
Dette et autres engagements



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 INFO : MIDI 2I REJOINT UN IMMEUBLE EMBLÉMATIQUE DE LA VILLE DE TOULOUSE LE 2 NOVEMBRE PROCHAIN.

Votre société de gestion déménage au 40, rue du Languedoc à Toulouse.

Cette nouvelle adresse reflète les ambitions patrimoniales que nous portons aussi pour votre SCPI Métronome :

Emplacement exceptionnel : une adresse prestigieuse située en plein cœur de la métropole, dans le centre historique de Toulouse

Efficience & Modernité : Des espaces collaboratifs et serviciels adaptés aux nouveaux usages pour optimiser le travail de nos équipes.

Engagement RSE : Des locaux favorisant les mobilités douces (parking vélos) et incarnant la vision de la RSE portée par notre groupe.

Midi 2i sera au sein de la Maison de l'Immobilier, concept d'excellence porté par notre société mère, la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées.



© crédit photo : Agence 6h20

Au 30/09/2026 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 rétrocédé une partie de sa commission de souscription, au profit d'un fonds d'investissement ayant acquis des parts de la SCPI, conformément aux dispositions de la documentation juridique du Fonds. Les informations relatives à ce traitement préférentiel sont à la disposition des investisseurs sur demande auprès de la Société de gestion. MIDI 2i rappelle que la documentation juridique de la SCPI est accessible depuis son site internet www.midi2i.com.

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.

PGA : Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux du distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er 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 1er 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 1er décembre 2019. Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts, après rapport motivé de la Société de Gestion.

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

MARCHÉ SECONDAIRE : la SCPI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire. Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la note d'information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Au cas d'espèce, les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI MÉTRONOME. Ce document peut être obtenu auprès du Service Relation Associés au 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)*
Capital	**Variable**
Délai d'entrée en jouissance	**1er jour du 5e mois**
Durée de détention préconisée	**10 ans**
Date d'immatriculation	**24 Juillet 2019**
Durée de la SCPI	**99 ans**
Immatriculation	**852 697 861 RCS Toulouse**
N° Visa AMF	**19-23 du 11 octobre 2019**
Capital statutaire maximum	**300 000 000 €**
Dépositaire	**SGSS** *(Société Générale Securities Services) dépositaire de la SCPI depuis le 1er janvier 2026*
Évaluateur immobilier	**BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**
Commissaire aux comptes	**KPMG**

Conception et réalisation : DAAD-Studio - Crédits photos : Alexandre Ollier-Agence shootin - Agence 6h20 ©

MIDI 2i – Société par Actions Simplifiée au capital de 3 000 000 euros. Immatriculée sous le n°487 674 731 RCS Toulouse. Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille sous le n° GP-15000025, en date du 25/11/2015.
Siège social : 11 Allées du président Roosevelt — 31 000 Toulouse / Adresse de correspondance : 40 rue du Languedoc — 31000 Toulouse

Midi 2i
TERRITOIRES D'INVESTISSEMENT