

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 14/08/2026. Le prochain dividende au titre du 3^e trimestre 2026 interviendra au plus tard le 13/11/2026.
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,

Le premier semestre 2026 s'inscrit dans un environnement économique et financier toujours marqué par de fortes incertitudes.

Après avoir atteint 3,79 % fin mars – son plus haut niveau depuis juin 2009 – le rendement de l'OAT à 10 ans s'est stabilisé autour de 3,65 % à la mi-juin avant de repartir à la hausse en ce mois de juillet. Dans le même temps, la Banque centrale européenne a poursuivi le mouvement de baisse de ses taux directeurs engagé en 2025, ramenant son taux de dépôt à 2,25 % en juin 2026, tout en conservant une approche prudente face à une inflation qui demeure supérieure à son objectif.

Sur le plan économique, l'inflation s'est établie à 2,4 % sur un an en mai. Si ce niveau confirme un ralentissement progressif de la hausse des prix, le pouvoir d'achat des ménages reste sous pression. La confiance des consommateurs demeure inférieure à sa moyenne de long terme et la consommation peine à retrouver une dynamique durable. Dans ce contexte, le PIB français s'est légèrement contracté au premier trimestre (-0,1 %) et les prévisions de croissance pour 2026 ont été revues à 0,7 %. Les conditions de financement restent, quant à elles, exigeantes, avec un taux SWAP à 5 ans proche de 2,86 %, ce qui continue de peser sur les capacités d'investissement des acteurs du marché.*

La poursuite du conflit en Iran et ses répercussions sur les chaînes d'approvisionnement énergétiques devraient entretenir pour les mois à venir, une volatilité élevée sur les marchés financiers, notamment obligataires et sur les perspectives économiques du pays.

Face à cet environnement, notre responsabilité est de faire preuve de lucidité et de discipline. Plus que jamais, nous privilégions une gestion rigoureuse du patrimoine immobilier de votre SCPI et restons sélectifs et exigeants dans nos investissements. Cette exigence constitue, selon nous, le meilleur levier pour préserver la qualité du patrimoine de la SCPI et construire une performance pérenne dans la durée.

Nos actions ont notamment permis d'augmenter, au cours de ce trimestre, le taux d'encaissement des loyers par rapport au trimestre précédent. L'ensemble des équipes d'asset management travaille également à pérenniser l'état locatif de votre patrimoine, axe important, comme vous le savez, pour assurer la distribution des dividendes.

Côté investissement, plusieurs opportunités, répondant à nos critères, ont été identifiées pour rejoindre le patrimoine de Métronome. Chaque opération fait ainsi l'objet d'analyses et d'audits approfondis afin de sécuriser durablement les investissements réalisés pour le compte de nos associés. De nouvelles acquisitions pourraient ainsi se concrétiser sur le second semestre.

Dans ce contexte, Métronome poursuit son développement avec régularité. Les investissements réalisés en 2025, conjugués à ceux actuellement à l'étude, devraient contribuer à conforter la solidité de votre SCPI.

Au cours de ce premier semestre, plusieurs étapes importantes ont été franchies. Vous êtes désormais plus de **2 600 associés** et la capitalisation de Métronome dépasse **154 millions d'euros**, franchissant ainsi un seuil symbolique dans le développement de la SCPI. La collecte reste soutenue depuis le début de l'année, avec **près de 5000 nouvelles parts** souscrites (4975 parts). Cette dynamique traduit la confiance que les investisseurs continuent d'accorder à notre stratégie de gestion et à notre approche de long terme.

Les revenus distribués demeurent également stables. Pour le deuxième trimestre 2026, le taux de distribution s'établit à **1,25 %**, soit un acompte sur dividende de **15 € par part**, illustrant la résilience du patrimoine dans un environnement toujours exigeant.

Dans un marché où la prudence reste une condition essentielle de la performance, nous poursuivons notre feuille de route avec la même conviction : investir avec discernement, sécuriser chaque décision et créer durablement de la valeur pour l'ensemble de nos associés.

Je vous remercie de la confiance que vous nous accordez et vous assure de l'engagement quotidien de l'ensemble des équipes de Midi 2i au service de votre épargne.

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 ⁽⁶⁾
(au 31/12/2025)

5 %

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

1,18

Effet levier
(au 31/12/2025) ⁽⁷⁾

NOUS CONTACTER

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

in x

* (Sources : Agence France Trésor (15/06/2026), INSEE (juin 2026), BCE (11/06/2026))

⁽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.

INFORMATIONS FINANCIÈRES

MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS

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

MARCHÉ DES PARTS

	3 ^e trimestre 2025	4 ^e trimestre 2025	1 ^{er} trimestre 2026	2 ^e trimestre 2026
Nombre de parts totales	119 541	124 165	126 901	128 689
Nouvelles parts créées	4 399	4 775	5 503	4 975
Retraits compensés	60	151	2 767	3 187
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	143 449 200 €	148 998 000 €	152 281 200 €	154 426 800 €
Nombre d'associés	2 206	2 365	2 521	2 680

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 30/06/2026

(par part)

Valeur de réalisation ⁽¹⁾ 985,38 €

Valeur de reconstitution ⁽²⁾ 1 173,25 €

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 30/06/2026



66

Nombre de baux



160 M€

Patrimoine détenu
par la SCPI
(Hors frais)



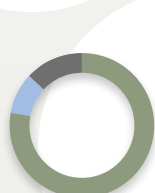
2 470 K€

Montant des loyers
encaissés



61 091 m²

Superficie Totale



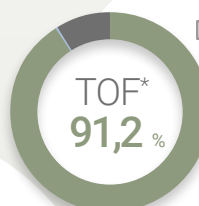
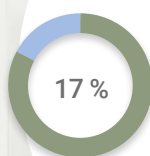
82 % Bureau
07 % Activité
11 % Commerces

Répartition typologique
en m²



83 % Valeur de réalisation
17 % Emprunts bancaires
0 % VEFA ou autres
acquisitions payables
à terme
0 % Crédit-baux immobiliers
0 % Autres dettes

Dette et autres
engagements



Taux d'occupation
financier



91,1 % Locaux
occupés
0,1 % Locaux
occupés
sous franchise
8,8 % Locaux
vacants



Taux d'occupation
physique



93%

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...

ZOOM SUR LE SERVICE ASSOCIÉS

Le service associés assure le suivi administratif des associés tout au long de leur investissement. Il intervient notamment lors des souscriptions, des cessions de parts, des successions, des donations ou encore des mises à jour des informations personnelles.

Il répond également aux demandes des associés et les accompagne dans leurs démarches, en veillant à apporter des réponses adaptées à chaque situation.

Au-delà de cette mission d'accompagnement, le service associés contribue à la fiabilité des informations et au bon déroulement des opérations, dans le respect du cadre réglementaire applicable aux SCPI.

Par son action au quotidien, il participe à maintenir une relation de confiance avec les associés en garantissant un suivi rigoureux, une information claire et un accompagnement tout au long de la détention des parts.



Au 30/06/2026 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 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.

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-scp@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	300 000 000 €
Délai d'entrée en jouissance	1^{er} jour du 5^e mois	Dépositaire	SGSS (Société Générale Securities Services) dépositaire de la SCPI depuis le 1 ^{er} janvier 2026
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		