

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

1^{er} TRIMESTRE 2026

Période analysée du 1^{er} janvier au 31 mars 2026

#26

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 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 distribué sur le trimestre⁽¹⁾

Dividende payé au plus tard le 15/05/2026. Le prochain dividende au titre du 2^e trimestre 2026 interviendra au plus tard le 14/08/2026. 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.

4,58 %

TRI Cible 10 ans (non garanti)⁽²⁾

3,66 %

TRI Historique 5 ans (non garanti)⁽²⁾

997,05 €

Valeur IFI au 31/12/2025⁽³⁾

5 %

TD⁽⁵⁾ Cible annuel

5 %

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

5 %

Performance globale
annuelle (PGA)⁽⁶⁾

1,18

Effet levier au 31/12/2025⁽⁷⁾

1. Montant brut par part en pleine jouissance sur le trimestre
2. 5. et 6. Voir les définitions dans le glossaire page 6
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 -  



Jean-Luc BARTHET,
Président de MIDI 2i

CHÈR(E)S ASSOCIÉ(E)S,

La Force de nos Convictions

Le marché immobilier traverse aujourd'hui une zone de turbulences, conséquence directe de la remontée des taux de l'OAT à 10 ans et d'un risque inflationniste qui pèse sur l'ensemble des acteurs. Dans ce contexte, la consommation des ménages et les stratégies d'investissement des entreprises se trouvent profondément impactées. L'année 2023, marquée par une hausse brutale des taux, a instauré un climat singulier où les décideurs économiques, tout comme les ménages, adoptent des positions de plus en plus radicales. Si le dernier trimestre 2025 laissait entrevoir quelques lueurs d'optimisme et les prémices d'une reprise, ce début d'année 2026 avec l'émergence d'un conflit au Moyen-Orient nous impose un nouveau coup d'arrêt.

C'est précisément au cœur de cette incertitude que Métronome poursuit son chemin, fort d'une conviction qui ressort aujourd'hui renforcée : la pérennité de notre métier repose sur des fondations inébranlables. Le premier de ces piliers est la transparence, car elle seule permet de consolider le lien de confiance indispensable avec nos locataires, nos associés et toutes les parties prenantes du marché. Sans cette clarté, aucun lien durable ne peut s'envisager dans un environnement aussi mouvant.

Le second pilier réside dans notre expertise, une valeur que nous déployons avec une rigueur accrue sur l'ensemble de notre chaîne de valeur. En matière d'investissement, cela se traduit par une forte sélectivité. Nous nous refusons à toute confusion entre l'opportunisme de court terme et la recherche de la valeur réelle : lors de chaque acquisition, nous approchons le juste prix, persuadés que cette éthique est la seule capable de pérenniser nos relations avec les acteurs du marché sur le long terme. Sur le volet de la gestion, qui s'avère crucial dans cette période de transition, la proximité demeure notre maître-mot. Plus que jamais, nous nous tenons aux côtés de nos locataires pour les accompagner et anticiper leurs enjeux futurs avec agilité.

Métronome : la régularité comme mantra

Métronome a su rester fidèle à sa stratégie. Sur le segment des SCPI de bureaux, Métronome figure parmi les SCPI qui maintiennent leurs performances. Selon moi, avec un Taux de Rentabilité Interne Cible (TRI) à 4,58 % à 10 ans, et un Taux de Distribution de 5 % en 2025, Métronome affiche une réelle régularité de revenus. Ce constat s'établit au regard des 4,6 % de taux de distribution moyen pour les SCPI à prépondérance Bureaux en 2025 (source ASPIM).

La valeur de reconstitution de Métronome s'élève à 1 169,5 €/ part au 31 décembre 2025 soit une variation faible de 0,06% par rapport au 31/12/2024. Cela s'explique essentiellement par une stabilisation de la valorisation du patrimoine de votre SCPI sur 12 mois. Ainsi, le prix de part de Métronome reste inchangé à 1 200 €.

Les investissements réalisés au cours de l'année 2025 et ceux à venir, devraient permettre à notre SCPI de confirmer sa solidité.

Concernant la dynamique de votre SCPI, deux étapes ont été franchies sur ce premier trimestre : vous êtes désormais plus de 2 500 associés et la capitalisation de votre SCPI a passé la barre symbolique des 150 Millions d'€. Sur la dimension « collecte », cette dernière s'est poursuivie sur un bon rythme en ce début d'année ; 5 503 nouvelles parts souscrites sur les trois premiers mois de l'année.

A ce jour, la stabilité démontrée par Métronome a permis, selon moi, de renforcer la confiance de certains investisseurs.

Au 31 mars 2026, la capitalisation de votre SCPI atteint plus 152 millions d'euros, avec un patrimoine sous gestion de l'ordre de 160 Millions d'euros. Ces indicateurs illustrent l'attractivité de notre SCPI, mettant en lumière la qualité des investissements et de sa gestion.

Pour ce 1er trimestre, les revenus de votre SCPI restent stables, avec un taux de distribution trimestriel de 1,25 %, soit un acompte sur dividende par part de 15 €.

En ce début d'année, un nouvel actif est venu rejoindre le patrimoine de votre SCPI. Vous trouverez dans la suite de votre BTI les détails de cette opération.

Ces résultats nous confortent dans le positionnement stratégique adopté depuis 2021 ; positionnement axé sur l'emplacement, l'engagement face aux enjeux climatiques et des actifs adaptés aux nouveaux usages.

Nous mettons également à votre disposition, sur notre site, le nouveau rapport ESG de Métronome, illustrant notre engagement à maintenir le label ISR de votre SCPI, tout en restant fidèle aux exigences réglementaires, qui protègent les intérêts des associés.

Soyez assurés que malgré le contexte actuel, nous mettons tout en œuvre pour répondre avec agilité à vos attentes et à celles de nos futurs associés.

Jean-Luc Barthet

INFORMATIONS FINANCIÈRES

MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS

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

MARCHÉ DES PARTS

	2 ^{er} trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025	4 ^e trimestre 2025	1 ^{er} trimestre 2026
Nombre de parts totales	115 202	119 541	124 165	126 901
Nouvelles parts créées	4 854	4 399	4 775	5 503
Parts retirées	102	60	151	2 767
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	138 242 400 €	143 449 200 €	148 998 000 €	152 281 200 €
Nombre d'associés	1 527	2 206	2 365	2 521

EN BREF

DÉLAI DE JOUISSANCE

1^{er} jour du 5^e mois

Suivant la souscription et son règlement intégral

VALEURS AU 31/12/2025

(par part)

Valeur de réalisation ⁽¹⁾ 991,51 €

Valeur de reconstitution ⁽²⁾ 1 169,50 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

1 200 €

souscription minimum de 5 parts pour tout nouvel associé

Valeur nominale

1 000 €

Prime d'émission

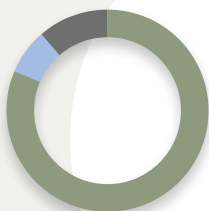
200 €

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 31/03/2026



82 % Bureau
7 % Activité
11 % Commerces

Répartition typologique
en m²



67

Nombre de baux



2 208 K€

Montant des loyers
encaissés



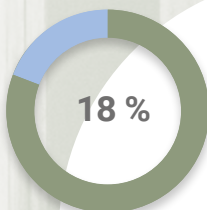
160 M€

Patrimoine détenu
par la SCPI
(Hors frais)



61 091 m²

Superficie Totale



82 % Valeur de réalisation
18 % Emprunts bancaires
0 % VEFA ou autres
acquisitions payables
à terme
0 % Crédit-baux immobiliers
0 % Autres dettes

Dette et autres
engagements



90 %

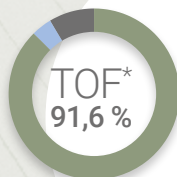
Taux d'encaissement
des loyers



TOP*

89 %

Taux d'occupation
physique



TOP*
91,6 %

87,5 % Locaux
occupés
4,1 % Franchise
accordées
8,4 % Locaux
vacants
Taux d'occupation
financier

LA VIE DE VOTRE SCPI

ZOOM FISCALITÉ

En tant que détenteurs de parts, vos revenus issus de la SCPI sont considérés comme des revenus fonciers et traités fiscalement comme tels : au titre de l'impôt sur le revenu et, le cas échéant, au titre de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) si vous y êtes assujettis.

Votre déclaration consiste principalement à reporter les montants figurant sur le Récapitulatif Fiscal et Financier. Vous avez reçu cette documentation, selon votre préférence, soit par courrier postal, soit par e-mail, dans la seconde moitié du mois d'avril.

Vous pouvez également retrouver ces informations, munis de vos identifiants, dans votre espace personnel :

<https://extranet.midi2i.fr/connexion>

1 21 MAI 2026

pour les départements de 01 à 19 (et pour les non-résidents)

2 28 MAI 2026

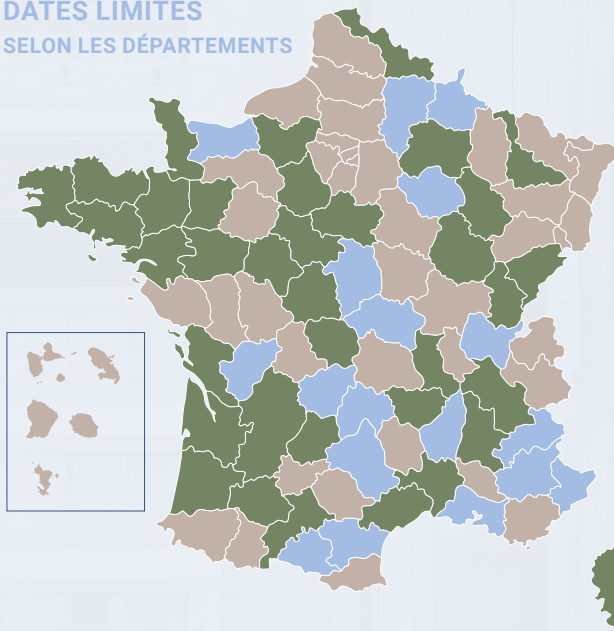
pour les départements de 20 à 54

3 4 JUIN 2026

pour les départements restants (55 à 976)

DÉCLARATION 2026 DES REVENUS EN LIGNE : DATES LIMITES

SELON LES DÉPARTEMENTS



Sources : economie.gouv.fr

ZOOM ESG

Dans le cadre du renouvellement de sa labellisation ISR en décembre 2024, la SCPI métronome a entamé en 2025 un nouveau cycle de 3 ans dédié au déploiement de sa démarche ESG.

À cette occasion, la méthodologie d'évaluation des actifs a été renforcée, avec des critères plus exigeants et une analyse plus approfondie de leur performance extra-financière. Cette

évolution traduit la volonté de votre SCPI d'améliorer en continu la qualité et la durabilité de son patrimoine.

Dans un souci de transparence à votre égard, un nouvel indicateur a également été intégré au reporting : la consommation d'eau moyenne du portefeuille (parties communes et privatives). Le nombre total d'indicateurs ESG suivis s'élève désormais à 9.

ZOOM ACQUISITION

Métronome a acquis l'actif Belvédère, un immeuble de bureau de 3 645 m², livré en 2021 et situé à Sophia Antipolis, entre Nice et Cannes. L'actif est entièrement loué dès son acquisition à un locataire unique.

Cette opération s'inscrit dans la stratégie de votre SCPI, qui privilégie des actifs implantés au cœur des territoires économiques dynamiques. Sophia Antipolis, première technopole d'Europe, bénéficie d'une forte attractivité grâce à la concentration d'entreprises, de centres de recherche et d'universités.

L'immeuble propose des prestations récentes et adaptées aux usages actuels (terrasses, balcons, 141 places de stationnement avec bornes de recharge électrique) et présente des caractéristiques environnementales, notamment grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques en autoconsommation, contribuant à la performance énergétique de l'actif.



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 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 / 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 % 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

FISCALITÉ

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 statuaire maximum	300 000 000 €
Durée de détention préconisée	10 ans	Dépositaire	SGSS (Société Générale Securities Services) dépositaire de la SCPI depuis le 1 ^{er} janvier 2026.
Date d'immatriculation	24 Juillet 2019	Évaluateur immobilier	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Durée de la SCPI	99 ans	Commissaire aux comptes	KPMG

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 : MIDI 2i - 11 Allée du président Roosevelt - 31000 Toulouse - www.midi2i.com – contact-scp@midi2i.com