

RAPPORT ANNUEL 2025

# Métrónome

SCPI



Midi 2i

TERRITOIRES D'INVESTISSEMENT



REPUBLIC FRANÇAISE



# SOMMAIRE

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	04
ÉDITO	06
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025	08
CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE	11
RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	13
RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	33
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025	35
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	43
RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	57
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	58
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	60
ORDRE DU JOUR	62
TEXTE DES RÉOLUTIONS	63
GLOSSAIRE	68
ANNEXE PÉRIODIQUE	72

# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

## AU 31 DÉCEMBRE 2025

Société de Gestion	MIDI 2i
Société par actions simplifiée au capital de	3 000 000 €
Siège social	11, allées du Président Roosevelt - 31 000 Toulouse
Président	Jean-Luc BARTHET
Directeur général - Pôle immobilier	Déborah WEISZ
Directeur général - Pôle financier	Marie NEDOREZOFF
Président du Comité Stratégique	Christophe LE PAPE
Membres du Comité Stratégique	Majdi BEN JAMAA
	Cécile THUARD
	Aline DOUARCHE
	Jean-Michel PAGET
	Sébastien BERTHELIER

SCPI	MÉTRONOME
Président du Conseil de surveillance	Olivier CHAMPAGNE
Membres du Conseil de surveillance	Thierry LAFAGE
	BPCE VIE
	IMMOCEAL
	CAPIMMO
	BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE
	MIDI FONCIÈRE

Commissaires aux comptes	
	<b>KPMG S.A.</b>
Fin de mandat	A l'issue de l'assemblée générale 2031 statuant sur les comptes 2030.

Expert en évaluation immobilière	
Titulaire	<b>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France</b>
Fin de mandat	À l'issue de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes 2028

Dépositaire	
	<b>SOCIETE GENERALE SA</b>
Fin de mandat	Durée indéterminée

Expert-comptable	
	<b>DENJEAN &amp; ASSOCIÉS</b>
Fin de mandat	Durée indéterminée



**Chers associés,****« Poursuivre une gestion rigoureuse dans un objectif de performance »**

Dans un contexte international tourmenté, l'économie mondiale a connu une année bien particulière. Les répercussions des tensions géopolitiques et de la politique américaine sur un nombre de pays ont notamment conduit les investisseurs à la prudence. Le contexte national ne les a guère encouragés à passer à l'action; l'instabilité politique dans laquelle nous sommes plongés depuis de nombreux mois, a non seulement maintenu les taux long terme à un niveau élevé, mais a également généré une incertitude fiscale persistante. 2025 s'inscrit donc dans la continuité de l'exercice 2024, même si certains indicateurs s'améliorent, notamment sur le marché de l'immobilier d'entreprise en France.

Cela se traduit par un début de reprise du côté de l'investissement, avec des volumes en légère hausse par rapport à 2024, alors que le marché locatif reste sous pression, notamment sur les bureaux franciliens. De manière plus générale, la dynamique reste très contrastée selon les segments – bureaux, logistique, commerce, hôtellerie – et selon les localisations.

Le volume global investi en immobilier d'entreprise en France s'établit autour de 13,7 milliards d'euros en 2025, soit une progression d'environ 8 % sur un an (Immostat 2025). Cette évolution, bien que positive, reste portée par le retour de quelques transactions significatives, notamment dans le quartier central des affaires à Paris.

Par ailleurs, les nouveaux usages continuent de transformer profondément notre secteur. Par exemple sur les bureaux, l'impact du télétravail demeure réel, même s'il devient progressivement moins prégnant ; certains dirigeants amorçant un retour partiel en arrière – non sans difficultés. Les transformations portées par l'urgence climatique se poursuivent, poussées par les sociétés qui ont intégré dans leur stratégie, une démarche responsable, y compris dans l'usage de leurs bureaux.

Ces transformations accélèrent l'obsolescence des actifs immobiliers, qui devient et deviendra un enjeu majeur pour les sociétés de gestion comme Midi 2i.

Ces constats nous invitent à être d'une exigence implacable dans la gestion des actifs de notre patrimoine et dans la sélection des opportunités à l'acquisition.

Dans un marché complexe et en transformation, l'expertise demeure, selon nous, essentielle.

**Métronome poursuit son chemin sereinement**

L'Aspim annonce pour 2025 (source février 2026), un taux de distribution pondéré à l'actif net de 4,62% sur les SCPI à prépondérance bureaux. Elle souligne également que, sur cette classe d'actifs, la performance globale 2025 est de -0,25% principalement dû aux décotes du prix de parts de certaines SCPI.

La SCPI Métronome affiche pour 2025 **une performance globale annuelle\* (PGA) de 5% avec un taux de distribution (TD) de 5%.**

Avec l'ambition constante de donner du sens à votre investissement, METRONOME maintient ses engagements et confirme sa stabilité. Au-delà du taux de distribution 2025, le prix de la part est ainsi maintenu à 1 200 euros, et le TRI sur 5 ans à 3,66 % (2020-2025) en tenant compte de l'impact lié au délai de jouissance.

Selon nous, ces indicateurs de performances illustrent la qualité de votre SCPI, qui repose sur trois convictions fortes et durables :

- La centralité et l'emplacement des actifs immobiliers : Midi 2i dispose de l'expertise nécessaire pour évaluer la pertinence des marchés dans les grandes métropoles régionales.
- La conformité des immeubles aux standards des nouveaux usages : télétravail, flex office, nouveaux modes de collaboration, favorisant des conditions de travail améliorées et le bien-être des utilisateurs.
- La réduction de l'impact environnemental des actifs : Midi 2i prend systématiquement en compte cette dimension dans l'acquisition et la gestion des immeubles, dans le respect des critères du label ISR\*\* détenu par votre SCPI.

\* 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<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable.

\*\* ISR : Investissement Socialement Responsable.

Cette vision s'est concrètement traduite par :

- l'acquisition d'un nouvel actif au cœur de Toulouse, en parfaite adéquation avec notre conception de l'immobilier de demain. Le patrimoine de la SCPI est désormais constitué de 18 immeubles.
- une gestion rigoureuse de votre patrimoine, avec un taux de recouvrement des loyers de 96,3 % et un taux d'occupation financier de 93,06 % à fin 2025.
- le respect des exigences relatives au label ISR\*\*, dont les actions quotidiennes sont reprises dans le rapport ESG, mis à jour chaque année, et disponible sur notre site Internet [www.midi2i.com](http://www.midi2i.com).

Ces résultats sont le fruit de cette expertise qui caractérise notre société et que nous nous engageons à déployer avec exigence et constance dans la gestion de votre SCPI.

### **Une dynamique de collecte solide**

La dynamique de collecte en 2025 confirme la solidité de notre approche et la notoriété de notre SCPI auprès des établissements qui la distribuent. Grâce à une stratégie immobilière claire et des performances financières robustes depuis sa création, METRONOME a enregistré une collecte nette de 22 634 parts, pour 313 parts retirées, soit plus de 26,7 millions d'euros. Cette collecte provient principalement des 14 Caisses d'Épargne partenaires.

La capitalisation de Métronome s'élève à 148,9 millions d'euros (+ 22% par rapport au 31/12/2024), portant la valeur patrimoniale des actifs sous gestion à 145 millions d'euros (+ 12,4 % par rapport au 31/12/2024).

### **Cap sur 2026 : METRONOME ouvre de nouveaux horizons**

Nous poursuivrons la collecte avec ambition et sérénité. De nouveaux actifs viendront enrichir le patrimoine de Métronome et nous continuerons à déployer une gestion rigoureuse du patrimoine de votre SCPI. Les SCPI demeurent des placements de long terme, conçus pour générer un complément de revenus ou une rente durable. Par la rigueur et le professionnalisme de nos équipes, **nous nous engageons à prendre soin de votre épargne**, en la rendant chaque jour plus responsable et plus utile.

Soyez-en assurés

*Jean-Luc BARTHET*

# CHIFFRES CLÉS

## AU 31 DÉCEMBRE 2025



### SCPI MÉTRONOME

Date de création 16/07/2019

*Le visa (ie. autorisation de commercialiser) de la SCPI a été donné par l'AMF le 21/10/2019*

#### Les associés

Nombre d'associés	2 365
Nombre de parts souscrites	124 165
Nombre de parts en jouissance	1 280 103
Nombre moyen de parts en jouissance	106 675



### Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles	18
Surface du patrimoine	57 864 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	67
Taux d'occupation financier annuel*	93,06 %



### Les valeurs de la SCPI

Valeur vénale / expertise	140 610 000	(soit par part : = 1132,44 €)
Valeur comptable	<b>127 867 274</b>	(soit par part : = 1029,82 €)
Valeur de réalisation	<b>123 110 419</b>	(soit par part : = 991,51 €)
Valeur de reconstitution	<b>145 210 396</b>	(soit par part : = 1169,50 €)



### Les résultats financiers (en €)

Résultat par part émise	49,97
Dividende brut par part émise	51,55
Dont distribution de plus-value immobilière	-
Report à nouveau par part émise	- 1,57

\* Ce taux n'est pas garanti. Il est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse dans le temps.



## Répartition du patrimoine en valeur vénale

### Répartition géographique

	En valeur (€)	En %
Région Île-de-France :	9 890 000 €	7 %
Région Occitanie :	38 880 000 €	28 %
Région Nouvelle-Aquitaine :	31 090 000 €	22 %
Région Hauts-de-France :	11 820 000 €	8 %
Région Pays de la Loire :	8 500 000 €	6 %
Région Auvergne-Rhône-Alpes :	6 400 000 €	5 %
Région Grand Est :	21 310 000 €	15 %
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur :	12 720 000 €	9 %

### Répartition sectorielle \*\*

Bureaux :	129 310 000 €	92 %
Activité :	2 590 000 €	2 %
Commerce :	8 710 000 €	6 %

\*\* Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale exprimée en m<sup>2</sup>.



# CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

## I. LA CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE

### ■ EN 2025, UNE CROISSANCE FRAGILE SOUS INCERTITUDES

Après un ralentissement de la croissance en 2023 (+ 1,1 %) et en 2024 (+ 1,1 %), l'économie française affiche une progression limitée à **+ 0,8 % en 2025**. Le contexte politique et budgétaire, marqué par une instabilité persistante, incite les économistes à la prudence. Les incertitudes pèsent sur les principaux moteurs de l'économie : l'investissement des entreprises et la consommation des ménages restent atones, malgré les efforts de la Banque Centrale Européenne pour abaisser les taux directeurs. En 2025, l'activité économique est freinée par l'attentisme des

acteurs, notamment en matière d'investissement. La consommation devrait reprendre légèrement, sans pour autant retrouver son niveau potentiel. Dans ce contexte, la croissance française pourrait atteindre **+ 0,8 % en 2025**. Une reprise plus marquée ne devrait pas se manifester avant 2026, lorsque les contraintes économiques et financières s'atténueront. La croissance pourrait alors atteindre **+ 1,2 à 1,4 %** sur cette période

## II. LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

### ■ UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN QUETE DE REBOND

2025 s'inscrit comme une année de stabilisation pour l'immobilier d'entreprise en France. Avec 13,7 milliards d'euros investis, les volumes enregistrent une légère hausse de +8 % par rapport à 2024, mais restent 35 % en deçà de la moyenne des cinq dernières années. Cette dynamique s'inscrit dans un contexte marqué par des incertitudes politiques, une instabilité géopolitique et des conditions financières resserrées.

En 2026, le marché immobilier devrait connaître **une reprise modérée et sélective** portée par une amélioration progressive des conditions économiques et une meilleure visibilité

sur les taux d'intérêt. Cependant, cette reprise restera **sélective et inégale** selon les territoires et les segments d'actifs. La reprise dépendra largement de la capacité des acteurs à s'adapter aux nouvelles exigences ESG, à requalifier les actifs obsolètes et à bénéficier d'une amélioration du contexte économique global.

Source : BPCE SI, KNIGHT FRANCK et BNP PARIBAS REAL ESTATE



# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2025 a vu la capitalisation de la SCPI MÉTRONOME augmenter de 122 212 800 euros à 148 998 000 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 26 785 200 euros.

Au cours de l'exercice, MIDI 2i a procédé pour le compte de la SCPI à l'acquisition d'un actif.

Cet actif représente près de 4 322 m<sup>2</sup> de surface de bureau.

Le portefeuille présente, pour l'exercice 2025, un taux d'occupation financier de 93.06 %. La vacance financière provient essentiellement des surfaces vacantes pour un total de 5 667 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2025.

Les produits immobiliers de l'exercice se sont élevés à 12 034 281 euros contre 9 430 582 euros en 2024, permettant le versement de quatre acomptes pour l'année 2025, pour un montant total de 6 400 515 euros contre 4 982 065 euros l'an passé. La distribution, proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de 2025, s'élève à 60 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice, portant le TD à 5 %.

La société de gestion poursuit sa recherche d'actifs afin de répondre au mieux à la collecte en cours.

La Société de Gestion

## SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. LE PATRIMOINE	14
II. MARCHÉ DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI	22
III. COMPTES SIMPLIFIÉS	25
IV. LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES APPLIQUÉE À LA SCPI	27
V. COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES	28

# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## I. LE PATRIMOINE

### I.1 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Un actif a été acquis au cours de l'exercice 2025 pour un montant de 16 millions d'euros hors droits.

#### PRÉSENTATION DES ACTIFS AU 31/12/2025

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition Acte en main (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison (si VEFA)
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	Bureaux	3 988	8 881 951	06/02/2020	-
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	Bureaux	4 089	12 736 764	01/09/2020	-
6 impasse Henry-le-Châtelier 33700 MÉRIGNAC	Activité	1 508	3 186 500	18/12/2020	-
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MÉRIGNAC	Bureaux	3 875	9 288 300	07/04/2021	-
17 avenue Henri Becquerel 33700 MÉRIGNAC	Bureaux	1 540	4 469 900	06/07/2021	-
12 avenue Neil Armstrong 33700 MÉRIGNAC	Bureaux	1 240	3 985 339	16/03/2021	-
Avenue Robert Schuman 33130 BÈGLES	Bureaux	1 548	4 706 750	20/07/2022	-
2 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	Bureaux	2 914	8 798 262	16/12/2022	-
2 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	Bureaux	4 264	10 602 988	26/01/2023	-
425 avenue Jean Rostand 31670 LABÈGE	Bureaux	5 163	8 361 438	26/01/2023	-
3A chemin du Jubin 69570 DARDILLY	Bureaux	2 131	7 632 486	10/05/2023	-
6 rue du bois d'Orly 57685 AUGNY	Commerces	3 505	6 385 000	01/12/2023	-
29 rue Hegel 59800 LILLE	Bureaux	2 036	5 776 800	20/12/2023	-
Rue de l'Hers, ZAC de la Masquerie 31750 ESCALQUENS	Commerces	2 537	4 226 158	29/02/2024	-
116 122 Route du Médoc 33110 LE BOUSCAT	Bureaux	2 216	7 313 008	14/02/2024	-
595 rue Pierre Berthier 13100 AIX-EN-PROVENCE	Bureaux	5 064	12 732 005	21/06/2024	-
11 rue des Messageries 57000 METZ	Bureaux	5 924	17 743 061	27/12/2024	-
12 avenue Yves Brunaud 31500 TOULOUSE	Bureaux	4 322	16 333 611	10/07/2025	-
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>		<b>57 864</b>	<b>153 160 321</b>		

Type d'actifs : pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale exprimée en m<sup>2</sup>.

# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ IMMEUBLE RIQUET

### Caractéristiques de l'actif

- Principalement composé de bureaux
- Situé à Toulouse, en centre-ville
- Emplacement stratégique par sa situation géographique et sa proximité directe avec le métro et la gare

### État locatif

- 5 locataires aux profils variés (établissement public, production audiovisuelle...)



## ■ IMMEUBLE LE STARTER

### Caractéristiques de l'actif

- Principalement bureaux et activités
- Situé à Gennevilliers
- Accès à différents réseaux de transports publics et à toutes les infrastructures et services présents dans la zone (crèche, restaurants, salle de gym...)

### État locatif

- 4 sociétés reconnues telles que Gesten dans le génie climatique



## ■ IMMEUBLE MÉRIGNAC CHATELIER « SOCOTEC »

### Caractéristiques de l'actif

- Ensemble immobilier composé de bureaux et activités
- Situé à Mérignac, commune limitrophe de Bordeaux
- Accès à différents réseaux de transports en commun et aux accès routiers
- Certifié Breeam Good

### État locatif

- Immeuble occupé en totalité par SOCOTEC, groupe français créé en 1929, spécialisé dans le conseil en maîtrise des risques et en amélioration des performances



## ■ IMMEUBLE MÉRIGNAC ARMSTRONG « UGAP »

### Caractéristiques de l'actif

- Principalement composé de bureaux
- Situé à Mérignac, commune limitrophe de Bordeaux
- Accès à différents réseaux de transports en commun et aux accès routiers
- Certifié Breeam Very Good

### État locatif

- Immeuble occupé en totalité par l'UGAP (Union des Groupements d'Achat Public), établissement public industriel et commercial, pour un bail « ferme » de 6 ans



# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ IMMEUBLE MÉRIGNAC LESSEPS « PARTEDIS »

### Caractéristiques de l'actif

- Ensemble immobilier composé de bureaux et activités
- Situé à Mérignac, commune limitrophe de Bordeaux
- Accès à différents réseaux de transports en commun et aux accès routiers
- Certifié Breeam Very Good

### État locatif

- Immeuble occupé en totalité par le siège national de PARTEDIS, distributeur spécialiste du chauffage et sanitaire, dans le cadre d'un bail « ferme » de 9 ans



## ■ IMMEUBLE MÉRIGNAC BECQUEREL « NATIXIS »

### Caractéristiques de l'actif

- Principalement composé de bureaux
- Situé à Mérignac, commune limitrophe de Bordeaux
- Accès à différents réseaux de transports en commun et aux accès routiers
- Certifié Breeam Very Good

### État locatif

- Immeuble occupé en totalité par Natixis, établissement financier de dimension internationale et filiale du groupe BPCE, pour un bail « ferme » de 6 ans



## ■ IMMEUBLE TERRES NEUVES BÈGLES

### Caractéristiques de l'actif

- Principalement composé de bureaux ERP 5
- Situé à Bègles, à proximité immédiate de la gare Saint Jean de Bordeaux
- Certifié Breeam Very Good

### État locatif

- Immeuble occupé en totalité par la CPAM.
- Un avenant de renouvellement a été signé à effet du 16 décembre 2025 pour une durée ferme de 6 ans



## ■ IMMEUBLE ARTEPARC LESQUIN

### Caractéristiques de l'actif

- Principalement composé de bureaux
- Situé à Lesquin dans une zone d'activité récente
- Emplacement stratégique par sa situation géographique et sa proximité immédiate de l'aéroport

### État locatif

- 5 locataires aux profils variés (établissement bancaire, logistique, éditeur de logiciels...)



# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ IMMEUBLE ÉVOLUTION

### Caractéristiques de l'actif

- Principalement composé de bureaux
- Situé à Labège dans un parc identifié tertiaire
- Au pied de la gare de métro Diagora (future ligne)
- Certifié Breeam Good

### État locatif

- 4 locataires aux profils variés (énergies renouvelables, audit, ESN, ...)



## ■ IMMEUBLE AMPÈRE SAINT-HERBLAIN

### Caractéristiques de l'actif

- Composé de bureaux
- Situé à Saint-Herblain, dans un parc identifié tertiaire
- Belle identité architecturale

### État locatif

- 6 locataires aux profils variés (avocats, formation, éditeur de logiciels...)



## ■ IMMEUBLE MINIPARC DARDILLY

### Caractéristiques de l'actif

- Composé de bureaux et commerces
- Situé à Dardilly, dans un parc identifié tertiaire
- Immeuble restructuré en 2021

### État locatif

- 4 locataires aux profils tournés vers le service (crèche, restaurant, service de santé au travail...)



## ■ IMMEUBLE EURATECHNOLOGIES - LILLE

### Caractéristiques de l'actif

- Immeuble de bureaux édifié en R+4
- Situé à Lille, au cœur de la zone Euratechnologies,
- Immeuble construit en 2014

### État locatif

- 6 locataires actifs



# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ IMMEUBLE AUGNY RETAIL PARK

### Caractéristiques de l'actif

- Retail park, construit en 2013 composé de 6 cellules
- Situé à Augny, en agglomération de la ville de Metz

### État locatif

- 2 locataires dont l'activité principale est l'ameublement et la décoration de la maison



## ■ IMMEUBLE BORDEAUX ALLURE

### Caractéristiques de l'actif

- Immeuble de bureaux édifié sur 5 niveaux (dont un sous-sol)
- Situé au cœur du quartier du Bouscat à Bordeaux
- Immeuble livré en 2021
- Certifié Breeam Very Good

### État locatif

- 3 locataires aux profils variés (administrateur de biens, expertise auto, expert-comptable)



## ■ IMMEUBLE AIX ARTEPARC BÂTIMENT A

### Caractéristiques de l'actif

- Immeuble de bureaux édifié sur 4 niveaux (dont un sous-sol)
- Situé au cœur du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence
- Immeuble livré en 2013
- Labellisation HQE Tertiaire

### État locatif

- Immeuble occupé en totalité par la société Natran (gestionnaire de réseau de transport de gaz)



## ■ IMMEUBLE AIX ARTEPARC BÂTIMENT D

### Caractéristiques de l'actif

- Immeuble de bureaux édifié sur 5 niveaux (dont un sous-sol)
- Situé au cœur du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence
- Immeuble livré en 2022
- Labellisation HQE Tertiaire niveau Excellent

### État locatif

- 3 locataires aux profils variés (éditeur de logiciels comptable, analyse de l'air, ingénierie environnementale)



# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ IMMEUBLE ESCALQUENS ON PADEL

### Caractéristiques de l'actif

- Complexe sportif comprenant 1 bâtiment clos et couvert comprenant des terrains de padel ainsi qu'une zone d'accueil et 2 terrains de padel extérieurs couverts
- Situé à Escalquens, à proximité de deux zones commerciales accueillant plus de 5 millions de visiteurs par an
- Panneaux photovoltaïques en toiture
- Immeuble livré en 2023



### État locatif

- Monolocataire (Club de padel)

## ■ IMMEUBLE LE FORUM METZ

### Caractéristiques de l'actif

- Ensemble immobilier édifié en R+6 et développant 5 924 m<sup>2</sup>
- Immeuble livré en 2013



### État locatif

- 3 locataires d'activité publique de premier rang

## ■ IMMEUBLE TOULOUSE HILL SIDE

### Caractéristiques de l'actif

- Immeuble de bureaux édifié sur 7 niveaux (dont 2 niveaux de sous-sol)
- Situé au cœur du quartier de Jolimont
- Immeuble livré en 2024
- Double labellisation HQE Excellent et BREEAM Very Good



### État locatif

- 2 locataires (établissement bancaire, coworking)

La SCPI n'a procédé à aucune cession ni échange d'actifs sur la période.

## I.2 GESTION LOCATIVE DES IMMEUBLES

### ORGANISATION DE L'ASSET MANAGEMENT ET DU PROPERTY MANAGEMENT

La fonction d'Asset Management au sein de MIDI 2i a pour missions de :

- définir et de piloter la stratégie patrimoniale des bâtiments (i.e. stratégie locative et en matière de travaux) ;
- superviser la commercialisation des actifs et la relation avec les brokers ;
- négocier et rédiger les baux et les avenants ;
- effectuer le suivi de rentabilité et du business plan de chaque actif ;
- réaliser un reporting immobilier et financier auprès des investisseurs et organiser des points d'information périodiques ;
- définir et mettre en œuvre le programme d'arbitrage et de cession d'actifs.

# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les missions de gestion locative (par exemple, encaissement des loyers, arrêtés annuels des comptes de l'exercice, émission des appels de loyers ou de charges, souscription des assurances nécessaires, gestion des réclamations et des relances...) et les missions de gestion technique (par exemple, contrôle du respect des normes et réglementations en vigueur, supervision de l'exécution de travaux, mise en place de contrats d'entretien, suivi de l'état technique des bâtiments, préparation et gestion des contrats de maintenance et d'exploitation, etc.) relèvent de la fonction de Property Management que MIDI 2i a choisi d'externaliser, tout en conservant la responsabilité.

Aussi, elle a défini en son sein un processus visant à sélectionner, avec soin, les gestionnaires locatifs et techniques et à évaluer annuellement la qualité de leurs prestations.

Au titre de l'exercice 2025, MIDI 2i a fait appel aux prestataires suivants :

Immeubles	Gestionnaire technique	Honoraires HT	Gestionnaire locatif	Honoraires HT
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	ESSET	14 660,88 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 9 407,28 €
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	GA SERVICES	11 792,10 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 10 555,42 €
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MÉRIGNAC	ARES	9 651,71 €	ARES	624,2 €
17 avenue Henri Becquerel 33700 MÉRIGNAC	ARES	4 423,11 €	ARES	424,88 €
12 avenue Neil Armstrong 33700 MÉRIGNAC	ARES	3 751,76 €	ARES	424,88 €
6 impasse Henry-le-Châtelier 33700 MÉRIGNAC	ARES	5 534,12 €	ARES	424,88 €
Avenue Robert Schuman 33130 BÈGLES	ARES	3 409,32 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 4 437,49 €
2 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	BNP PARIBAS	28 064,20 €	BNP PARIBAS	3 121,12 €
425 avenue Jean Rostand 31670 LABÈGE	ADVENIS	12 131,28 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 2 789,28 €
2 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	COLBERT PROPERTY MANAGEMENT	11 783,32 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 8 666,38 €
3A chemin du Jubin 69570 DARDILLY	IMA PROPERTY	8 804,44 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés 4 988,57 €
29 rue Hegel 59800 Lille	BNP PARIBAS	11 456,28 €	BNP PARIBAS	1 272,92 €
6 rue du Bois d'Orly 57685 AUGNY	SUDECO	4 512,24 €	SUDECO	2,50 % des loyers facturés soit 15 056,64 €
Rue de l'Hers, ZAC de la Masquerie 31750 ESCALQUENS	GA SERVICES	3 810 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 3 574,35 €
22 Route du Médoc 33110 LE BOUSCAT	ARES	5 997,36 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 6 156,72 €
595 rue Pierre Berthier 13100 AIX-EN-PROVENCE	NEXITY PROPERTY MANAGEMENT	15 821,58 €	BATIGESTION	1,25 % des loyers facturés soit 11 127,09 €
11 rue des Messageries 57000 METZ	SOGELYM DIXEM PM	25 000,00 €	SOGELYM DIXEM PM	2 765,00 €
12 avenue Yves Brunaud 31500 TOULOUSE	CBRE	6 271,70 €	CBRE	6 271,70 €

\* BATIGESTION est une entité du Groupe BPCE. La politique de gestion des conflits d'intérêts de MIDI 2i est accessible depuis son site Internet ([www.midi2i.com](http://www.midi2i.com)).

## ■ LOYERS FACTURÉS ET ENCAISSÉS

Au 31 décembre 2025 le montant des loyers facturés est de 9 111 111 euros HT (versus 6 772 172 € au 31 décembre 2024).

Au 31 décembre 2025, le montant des impayés de la SCPI MÉTRONOME s'élève à 408 K€, soit un taux de recouvrement de 96,3 %. À titre de comparaison, au 31 décembre 2024, le montant des impayés TTC de la SCPI MÉTRONOME s'élevait à 390 K€ soit un taux de recouvrement de 96,9 %.

## ■ VACANCE ET TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

La SCPI MÉTRONOME compte 67 locataires au 31 décembre 2025. Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice est de 93,06 %. Il se calcule par la division d'une part des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrice des loyers facturés et, d'autre part, le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché.

# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ RELOCATION, RÉSORPTION DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENT

Sur l'actif Évolution, deux nouveaux baux ont été signés avec les locataires Forvis Mazars et Res Energy Services pour une surface globale de 2 261 m<sup>2</sup> avec une prise d'effet au 01/01/2025 pour Res Energy Services et au 01/10/2025 pour Forvis Mazars. Sur l'actif Terres Neuves, nous avons finalisé le renouvellement du bail du locataire CPAM, portant sur une surface de 1 548 m<sup>2</sup>, correspondant à la totalité de l'immeuble.

Le nouveau bail a été conclu pour une durée ferme de 6 ans, avec une prise d'effet au 16/12/2025.

## ■ CONTENTIEUX

Sur l'actif Evolution, le locataire Unabiz, ayant quitté ses locaux le 7 octobre 2024, a été placé en redressement judiciaire en date du 11 septembre 2025 et est débiteur de 24K€ TTC au titre de la régularisation de charges de l'année 2024.

## I.3 TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

En 2025, suite à la rénovation des parties communes réalisée en 2024 sur l'actif Evolution, une seconde phase de travaux a été lancée en mettant en peinture les paliers de la cage d'escalier de chaque niveau de l'immeuble ainsi qu'en créant une nouvelle charte graphique. Ces travaux permettent de donner une nouvelle identité à l'immeuble.

## I.4 RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2025

La SCPI MÉTRONOME peut recourir à l'endettement direct et/ou indirect, bancaire ou non bancaire ; à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers de la SCPI, soit un niveau de levier maximal de 1,67 fois l'actif net calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement Délégué n° 231/2013 du 19/12/2012, avec possibilité de financer par endettement l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100 %.

Depuis sa création, la SCPI METRONOME a souscrit 4 emprunts bancaires, dont un qui a été remboursé à sa maturité en 2025.

Ratio statutaire	40 %
Valeur d'acquisition des actifs HD HF	145 974 966
Dette au 31/12/2025	16 498 000
Ratio d'endettement	11,30 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,13

Au 31 décembre 2025, le niveau de levier de la SCPI ressort à 1,13. Le ratio d'endettement, tel que défini dans la Note d'Information (soit le rapport entre le montant total des dettes bancaires supportées par la SCPI et la valeur d'acquisition du patrimoine), s'élève quant à lui à 11,3 %.

## I.5 INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

Persuadée que les acteurs financiers peuvent jouer un rôle clé dans le développement d'une économie plus responsable et contribuer au développement durable des territoires, Midi 2i a adopté une approche d'Investissement Socialement Responsable pour son Fonds Grand Public, la SCPI MÉTRONOME. Ce choix s'inscrit dans la continuité de ses valeurs historiques de proximité et de responsabilité envers les régions.

Ainsi, le principal objectif extra financier de la SCPI MÉTRONOME est de développer ses performances sociétales (y compris par le biais de la gouvernance), en :

- favorisant le recours à des prestataires locaux ;
- encourageant les parties prenantes (locataires et prestataires techniques) à adopter des pratiques respectueuses de l'environnement et socialement responsables ;
- promouvant le bien-être des utilisateurs en garantissant leur sécurité et leur confort.

Par ailleurs, la SCPI joue également un rôle en matière d'environnement en favorisant :

- la réduction des consommations d'énergie des bâtiments ;
- le contrôle les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

La SCPI MÉTRONOME est un produit financier classé Article 8 selon le Règlement Européen 2019/2088 (« Disclosure »), ce qui signifie qu'elle intègre des critères sociaux et/ou environnementaux dans sa gestion.

Par ailleurs, l'obtention et le renouvellement du label Investissement Socialement Responsable (ci-après le «Label I.S.R») respectivement 2021 et 2024 illustrent cet engagement.

# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour mémoire, le label I.S.R. est un label public, créé en 2016 et soutenu par le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. Il permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères E.S.G. (environnement, social et gouvernance) dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Le label I.S.R. est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Pour en savoir plus sur le label I.S.R. de la SCPI MÉTRONOME (ses engagements, les résultats etc.), vous pouvez vous référer à la documentation de la SCPI disponible, depuis sur le site internet de MIDI 2i, sur la page dédiée aux « Informations en matière de finance durable » : <https://www.midi2i.com/scpi-MÉTRONOME/informations-en-matieres-de-finance-durable/>.

La démarche d'Investissement Socialement Responsable de la SCPI Métronome s'inscrit dans la stratégie RSE globale de Midi 2i. Découvrez notre rapport RSE et explorez nos initiatives sur notre site internet : <https://www.midi2i.com/actualites/>.

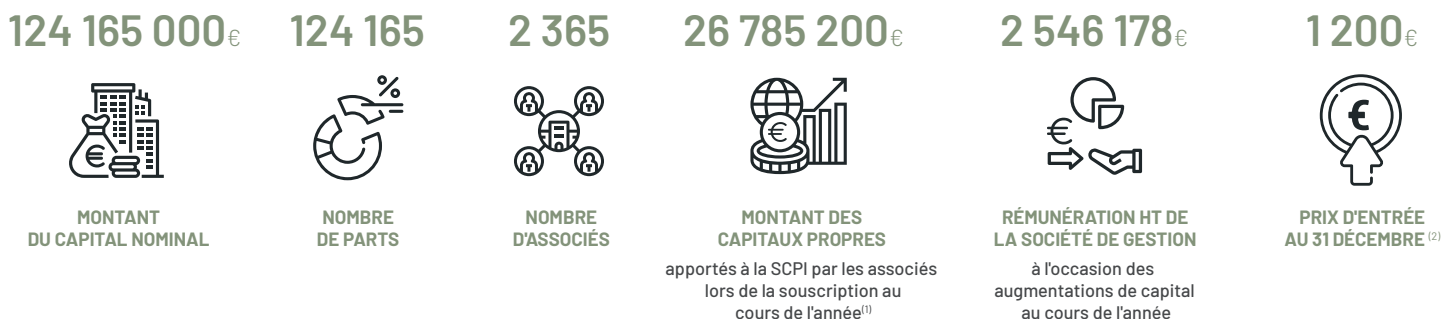
## II. MARCHÉ DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI

### II.1 MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2025	31/12/2024
Marché primaire	124 165	101 844
Marché secondaire (il n'y a pas de marché secondaire organisé)	0	0
Marché de gré à gré	0	0

### II.2 LE CAPITAL

#### ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL FIN DE PÉRIODE AU 31/12/2025



Au cours de l'exercice social 2025, il y a eu 313 parts sociales retirées.

<sup>(1)</sup> Diminué des retraits le cas échéant  
<sup>(2)</sup> Prix payé par le souscripteur

ANNEE	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(2)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T de la société de gestio à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(3)</sup>
2021	29 385 000	7 686 000	274 447	326	726 082	1 200
2022	56 272 000	32 264 400	367 977	710	3 065 118	1 200
2023	77 947 000	26 010 000	685 331	1 196	2 470 950	1 200
2024	101 844 000	28 676 400	996 413	1 769	2 722 434	1 200
2025	124 165 000	26 785 200	1 280 103	2 365	2 546 178	1 200

#### ■ HISTORIQUE DES VALEURS DE SOUSCRIPTION DEPUIS L'ANNÉE DE CRÉATION DE LA SCPI

Le prix de souscription de la part reste inchangé depuis l'année de création de la SCPI et s'élève à 1 200 euros. Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31/12/2025, le prix de souscription fixé à 1 200 euros se situe à 2,61 % au-dessus de la valeur de reconstitution.

# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ PERFORMANCE

Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans\* : 3,66 % (Ce TRI historique observé entre 2020 et 2025)

Taux de rentabilité interne (TRI) cible à 10 ans\* : 4,58 %

\* 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.

## ■ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ <sup>(1)</sup> // 31/12/2025

Distribution (en €)	60
Dont revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	0
Prix (en €)	1 200
Taux de distribution (en %)	5,00

<sup>(1)</sup> Correspond au dividende brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) pour une part en pleine jouissance sur l'exercice divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

<sup>(2)</sup> Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et de Plus-Value Immobilière (PVI)

## II.3 LES VALEURS DE LA SCPI

### ■ LES EXPERTISES

La société BNP REAL ESTATE VALUATION France, expert externe en évaluation, nommé lors de l'Assemblée Générale du 29 avril 2024, a procédé à la valorisation de l'ensemble du parc immobilier pour l'exercice 2025.

Immeubles	Prix Acquisition HD (en €)	Valeur Expertise / Vénale au 31/12/2025 (en €)	Variation
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	8 320 000	10 970 000	31,85 %
1 place des Hauts Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	11 688 000	9 890 000	- 15,38 %
6 Impasse Henry-le-Châtelier 33700 MÉRIGNAC	2 970 500	2 590 000	- 12,81 %
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MÉRIGNAC	9 098 000	9 000 000	- 1,08 %
17 avenue Henri Becquerel 33700 MÉRIGNAC	4 383 500	4 230 000	- 3,50 %
12 avenue Neil Armstrong 33700 MÉRIGNAC	3 894 090	3 610 000	- 7,30 %
Avenue Robert Schuman 33130 BÈGLES	4 410 000	4 300 000	- 2,49 %
2 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	8 230 000	6 820 000	- 17,13 %
2 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	9 935 000	8 500 000	- 14,44 %
425 avenue Jean Rostand 31670 LABÈGE	7 835 000	7 500 000	- 4,28 %
3A chemin du Jubin 69570 DARDILLY	7 495 541	6 400 000	- 14,62 %
6 rue du bois d'Orly 57685 AUGNY	5 974 594	4 500 000	- 24,68 %
Rue de l'Hers, ZAC de la Masquerie 31750 ESCALQUENS	4 050 000	4 210 000	3,95 %
29 rue Hegel 59800 LILLE	5 374 073	5 000 000	- 6,96 %
116-122 Route du Médoc 33110 LE BOUSCAT	7 192 531	7 360 000	2,33 %
595 rue Pierre Berthier 13100 AIX-EN-PROVENCE	12 245 745	12 720 000	3,87 %
11 rue des Messageries 57000 METZ	16 375 000	16 810 000	2,66 %
12 avenue Yves Brunaud 31500 TOULOUSE	16 059 469	16 200 000	0,88 %
<b>Total Valeur vénale</b>	<b>145 531 043</b>	<b>140 610 000</b>	<b>- 3,38%</b>

# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La valeur vénale des actifs expertisés ressort à 140 610 000 euros hors droit, inférieur à 3,38 % au prix d'acquisition hors droit de ces immeubles.

Chaque expertise est le fruit d'une analyse in situ de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparative et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

La méthode retenue par l'expert est la méthode dite « par capitalisation », la cohérence des valeurs obtenues étant ensuite contrôlée au regard des transactions comparables. Cette expertise sera actualisée durant les quatre prochaines années.

Au titre de l'exercice 421-34 du RG AMF, nous vous informons que la SCPI MÉTRONOME ne détient aucun actif faisant l'objet d'un traitement spécial du fait de sa nature non liquide à la date du 31 décembre 2025.

La Société de gestion tient à informer les porteurs de parts qu'une erreur matérielle figurait dans le rapport annuel sur les comptes 2024, les valeurs d'acquisition et d'expertises des actifs LESQUIN et LABEGE ont été inversées, il y avait lieu de lire :

ACTIF	Valeur d'acquisition HD diffusée dans le rapport annuel 2024	Valeur d'acquisition HD réelle	Valeur d'expertise diffusée dans le rapport annuel 2024	Valeur d'expertise réelle
LESQUIN	7 835 000 €	8 230 000 €	7 700.000 €	7 460 000 €
LABEGE	8 230 000€	7 835 000 €	7 460 000 €	7 700 000 €

La Société de gestion rappelle toutefois que cela ne change pas la lecture globale des états financiers, et ne remet pas en cause l'information financière globale qui a été diffusée dans ce rapport.

## ■ LES DIFFÉRENTES VALEURS DE LA SCPI

VALEURS COMPTABLES DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION (en €) //	Global	Par part émise
31/12/2025		
Valeur vénale / expertise	140 610 000,00	1 132,44
Valeur comptable	127 867 273,88	1 029,82
Valeur de réalisation	123 110 419,11	991,51
Valeur de reconstitution	145 210 396,08	1 169,50

## ■ VALEUR VÉNALE

La valeur vénale correspond à la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, arrêtée par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert externe indépendant.

## ■ VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs, augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

## ■ VALEUR DE RÉALISATION

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur les actifs financiers. La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation.

La valeur de réalisation de la SCPI MÉTRONOME représente 85 % de la valeur de reconstitution au 31/12/2025.

## ■ VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation, augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles). Étant destinées à servir de références à la détermination du prix des parts, les valeurs de réalisation et de reconstitution doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## III. LES COMPTES SIMPLIFIÉS

### ■ PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU COMPTE DE RÉSULTAT, DES DIVIDENDES

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ (en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits</b>		
Produits de l'activité immobilière	12 034 281,11	9 430 581,70
Autres produits	2 830 530,64	4 969 748,36
Produits financiers	23 651,22	25 447,45
<b>SOUS-TOTAL PRODUITS</b>	<b>14 888 462,97</b>	<b>14 425 777,51</b>
<b>Charges et provisions</b>		
Charges immobilières	4 158 541,80	5 174 207,26
Frais généraux	3 679 013,68	3 665 910,57
Travaux de remise en état	-	-
Provision nette	138 581,19	-
Provision pour charges non récupérables	10 298,01	38 435,01
Autres charges financières	3 167,74	-5 627,76
Charges financières nettes sur emprunts	680 580,22	492 144,35
<b>SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS</b>	<b>8 670 182,64</b>	<b>9 365 069,43</b>
Résultat exceptionnel	- 13 159,00	-
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>6 205 121,33</b>	<b>5 060 708,08</b>
Résultat comptable par part émises	49,97	49,69
Dividendes bruts par part émises	51,55	48,92
R.A.N. comptable après affectation du résultat par parts émises	-1,57	0,77

### ■ PRÉCISIONS SUR CERTAINS COMPTES DE CHARGES

FRAIS GÉNÉRAUX (en €)	31/12/2025	31/12/2024
Rémunération de gestion	923 219,76	684 197,01
Honoraires des commissaires aux comptes	11 643,80	11 768,40
Honoraires divers	21 855,00	29 456,25
Frais divers de gestion	2 722 295,12	2 940 488,91
<b>TOTAL</b>	<b>3 679 013,68</b>	<b>3 665 910,57</b>

Les frais divers de gestion incluent notamment, la commission de souscription, les dotations aux amortissements des frais d'émission d'emprunt et le coût du dépositaire.

(en €)	31/12/2025		
	Global	Par part émises	% de la valeur de reconstitution
Frais d'acquisition (*)	286 057,00	2,30	0,2 %
Frais de souscription	2 546 178,00	20,51	1,75 %

\*Frais d'acquisition réels : honoraires d'acquisition (frais de notaires, droits de mutation), honoraires d'avocat (audits d'acquisition), commissions broker.

# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ LA DISTRIBUTION

### Distribution 2025

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI MÉTRONOME a distribué un total d'acomptes sur dividendes brut de 60 euros par part en pleine jouissance, correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché à 5 %.

DISTRIBUTIONS ANNUELLES PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE (en €)	31/12/2025	31/12/2024
1 <sup>er</sup> trimestre	15,00	15,00
2 <sup>e</sup> trimestre	15,00	15,00
3 <sup>e</sup> trimestre	15,00	15,00
4 <sup>e</sup> trimestre	15,00	15,00
<b>TOTAL</b>	<b>60,00</b>	<b>60,00</b>
<b>TAUX DE DISTRIBUTION (TD)</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %</b>

Le taux de distribution est la division entre le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de part acquéreur moyen de l'année. L'acompte du quatrième trimestre a été versé aux associés début février 2026.

### Distribution 2026

En 2026, compte tenu de l'évolution du résultat par part anticipé, la Société de Gestion maintient pour objectif de distribuer un coupon similaire à l'année écoulée, soit un TD à 5 %, sous réserve de l'évolution du marché.

## ■ RISQUES

Les risques liés à la politique d'investissement et de financement des investissements immobiliers de la SCPI sont :

- **risque de perte en capital**, lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi ;
- **risque immobilier**, susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs ;
- **risque économique**, susceptible d'engendrer une diminution ou une perte de loyers mais aussi un taux de vacance sur un ou plusieurs actifs ;
- **risque lié à la gestion discrétionnaire**, résultant de la sélection par les gérants d'investissements qui peuvent se révéler moins performants ;
- **risque de durabilité** événement ou condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement.  
Il peut être un risque en soi ou peut affecter d'autres risques. Le risque de durabilité peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.  
Si les risques de durabilité n'ont pas déjà été anticipés et pris en compte dans les évaluations des investissements, ils peuvent avoir un impact négatif important sur le prix de marché attendu/estimé et/ou la liquidité de l'investissement et donc sur le rendement de la SCPI. Trois risques semblent dominer en termes de probabilité et d'importance s'ils se réalisent :
- **risques environnementaux** : la Société de Gestion prend notamment en compte les événements liés aux risques naturels ou industriels impactant l'environnement ;
- **risques sociaux** : la Société de Gestion prend notamment en compte toute forme de discrimination sur le lieu de travail, la protection face aux accidents du travail, les écarts de rémunération homme / femme ;
- **risques liés à la gouvernance** : la Société de Gestion prend spécifiquement en compte les risques liés à l'éthique des affaires et l'engagement de l'entreprise sur les sujets R.S.E. ;
- **risque fiscal** : le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre ;
- **recours à l'endettement** : conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après RGAMF), la SCPI pourra recourir à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite d'un montant fixé en Assemblée Générale, et qui ne pourra pas dépasser 40 % de la valeur des actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximal de 1,67 – étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

## IV. LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES APPLIQUÉES À LA SCPI

### IV.1 CONTRÔLE INTERNE, CONFORMITÉ, RISQUES

#### ■ PRINCIPES D'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

##### A- Principes fondamentaux et descriptif du dispositif

Dans le cadre des dispositions prévues par le règlement général de l'AMF, MIDI 2i s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un programme d'activités, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- des outils informatiques fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégués.

##### B- Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur trois niveaux :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels au fil de l'eau. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (dit contrôle « permanent »), opéré par l'équipe de conformité et de contrôle interne avec l'aide d'un prestataire spécialisé et selon un plan de contrôle revu annuellement ;
- un troisième niveau de contrôle (contrôle dit « périodique »), qui a pour mission d'auditer l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques pour l'ensemble des activités et risques de la Société de Gestion et des fonds gérés.

Le RCCI (Responsable Conformité et Contrôle Interne) rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités de Conformité & Contrôle Interne et au Comité Audit de MIDI 2i.

#### ■ L'ACCOMPAGNEMENT RÉGLEMENTAIRE DES ÉQUIPES OPÉRATIONNELLES

La conformité et le contrôle des risques sont au cœur des processus de MIDI 2i.

MIDI 2i attache donc une attention particulière à diffuser une culture de conformité et de risques auprès de ses collaborateurs afin qu'ils se conforment à l'ensemble de leurs obligations professionnelles dans l'exercice de leurs activités.

Cela se traduit notamment par :

- la mise en place d'un parcours d'intégration pour les nouveaux collaborateurs comprenant une formation interne visant à les sensibiliser sur le statut de SGP et le dispositif de maîtrise des risques ;
- l'établissement d'un plan de formation annuel adapté à chaque collaborateur ;
- une inscription à la certification A.M.F. afin d'acquérir les connaissances minimales en matière d'environnement financier, réglementaire et déontologique ; à la date du présent rapport, 96,96 % des collaborateurs de MIDI 2i ont obtenu la certification A.M.F.

#### ■ GESTION DES RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

Dans l'exercice de ses activités, MIDI 2i veille à respecter les principes de primauté des intérêts des investisseurs et d'égalité de traitement entre eux. À ce titre, elle a établi des politiques et des procédures internes visant à prévenir, détecter et gérer les situations conflictuelles. Notamment, elle s'assure de sélectionner ses prestataires comme les gestionnaires techniques et locatifs sur la base de critères prédéterminés et objectifs afin d'éviter les risques de conflits d'intérêts.

Pour plus d'informations, la politique de gestion des conflits d'intérêts de MIDI 2i est accessible sur le site internet de la société (<https://www.midi2i.fr/-Informations-Reglementaires->).

#### ■ LES CHANTIERS POUR L'ANNÉE 2026

En 2026, MIDI 2i poursuivra ses efforts en matière d'optimisation de ses processus opérationnels afin de gagner en efficacité tout en maîtrisant ses risques.

### IV.2 RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

#### ■ MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LE GESTIONNAIRE À SON PERSONNEL

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de MIDI 2i s'élève à 2 815 806 euros pour 36 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 87 % et de rémunérations variables à hauteur de 13 %.

Le montant des rémunérations brutes des collaborateurs identifiés comme preneurs de risques (c'est-à-dire les membres du COMEX, du CODIR et le RCCI) au sens des directives AIFM (9 personnes au 31 décembre 2025) s'élève à 1 274 543 euros. Leur rémunération variable s'élève à 218 738 euros.

# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## V. COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES

### V.1 TABLEAUX ANNEXES

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Nombre de parts cédées ou retirées	60	-	142,00	149,00	313
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,20 %	-	0,18 %	0,15 %	0,25 %
Demandes de cession ou de retraits en attente					
<b>Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait</b>					
Rémunération de la gérance sur les cessions, retraits (en € HT)	6 840,00 €	-	16 188,00 €	16 986,00 €	35 682,00 €

Données exprimées en parts émises

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART (En €)	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	1 200,00	1 200,00	1 200,00	1 200,00	1 200,00
Dividende versé au titre de l'année	60,86	60,00	60,00	60,00	60,00
Rentabilité de la part (en %) <sup>(1)</sup>	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
<b>Report à nouveau cumulé par part</b>	10,85	11,23	8,52	5,95	5,36

#### TOTAL

<sup>(1)</sup> Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année

(en €)	Total au 31/12/2024	Durant l'année	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	122 212 800	26 785 200,00	148 998 000,00
Cessions d'immeubles	-	-	-
Emprunts	23 398 000,00	- 6 900 000,00	16 498 000,00
Commissions de souscription	- 11 209 284,00	- 2 546 178,00	- 13 755 462,00
Achat d'immeubles hors frais	- 129 591 497,75	- 16 383 468,82	- 145 974 966,57
Frais d'acquisitions (non récupérables)	- 7 466 131,97	- 286 057,48	- 7 752 189,45
Divers	-	-	-
<b>TOTAL DES SOMMES À INVESTIR</b>	<b>- 2 656 113,72</b>	<b>-</b>	<b>- 1 986 618,02</b>

# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ■ INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI MÉTRONOME donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des créances clients à l'égard de la SCPI au 31 décembre 2025 par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice

*Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice*

## ■ FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	-	9,00	7,00	5,00	24,00	45,00
Montant total des factures concernées (en € HT) <sup>(1)</sup>	-	44 062,31	26 352,40	3 968,61	82 442,13	156 825,45
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice	0,00 %	1,30 %	0,78 %	0,12 %	2,44 %	4,63 %

<sup>(1)</sup> Fournisseurs d'immobilisations inclus

## ■ FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	-	7,00	8,00	4,00	54,00	73,00
Montant total des factures concernées (en € HT) <sup>(1)</sup>	-	78 845,66	20 222,95	1 555,63	562 829,68	663 453,92
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice	0,00 %	0,66 %	0,17 %	0,01 %	4,74 %	5,59 %

<sup>(1)</sup> Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 443-1 du Code de commerce.

# RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ÉVOLUTION DU RÉSULTAT FINANCIER PAR NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE SUR 5 ANS - 31/12/2025

	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021	
	Euros pour une part	% total des revenus	Euros pour une part	% total des revenus	Euros pour une part	% total des revenus	Euros pour une part	% total des revenus	Euros pour une part	% total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	112,75	80,83 %	113,57	65,37 %	112,64	57,89 %	113,04	46,47 %	121,81	0,00 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Produits financiers	0,22	0,16 %	0,31	0,18 %	0,31	0,16 %	1,07	0,44 %	0,05	0,00 %
Produits divers	26,52	19,01 %	59,85	34,45 %	81,64	41,95 %	129,13	53,09 %	50,25	100,00 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>139,49</b>	<b>100,00 %</b>	<b>173,73</b>	<b>100,00 %</b>	<b>194,58</b>	<b>100,00 %</b>	<b>243,24</b>	<b>100,00 %</b>	<b>172,11</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes</b>										
Commission de gestion et de souscription	- 32,51	- 23,30 %	- 41,03	- 23,61 %	- 51,75	- 26,60 %	- 109,52	- 45,03 %	- 41,48	- 24,10 %
Autres frais de gestion	- 37,36	- 26,78 %	- 61,86	- 35,61 %	- 74,09	- 38,08 %	- 63,50	- 26,11 %	- 57,85	- 33,61 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Charges locatives non récupérables	- 0,69	- 0,50 %	- 1,26	- 0,72 %	- 0,96	- 0,49 %	0,40	0,16 %	- 0,43	- 0,25 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>- 70,56</b>	<b>- 50,88 %</b>	<b>- 104,14</b>	<b>- 59,95 %</b>	<b>- 126,80</b>	<b>- 65,16 %</b>	<b>- 172,62</b>	<b>- 70,97 %</b>	<b>- 99,76</b>	<b>- 57,96 %</b>
<b>Charges internes</b>										
Provision nette <sup>(1)</sup>	- 3,57	- 2,56 %	- 2,05	- 1,18 %	- 1,63	- 0,84 %	- 0,19	- 0,08 %	- 0,62	0,00 %
- pour travaux	- 3,57	- 2,56 %	- 2,05	- 1,18 %	- 1,63	- 0,84 %	- 0,19	- 0,08 %	- 0,62	0,00 %
- autres	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Amortissement net	- 0,70	- 0,50 %	0,73	- 0,42 %	-	-	-	-	-	-
- patrimoine 0,70-	- 0,70	- 0,50 %	0,73	- 0,42 %	-	-	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>- 4,27</b>	<b>- 3,06 %</b>	<b>- 2,78</b>	<b>- 1,60 %</b>	<b>- 1,63</b>	<b>- 0,84 %</b>	<b>- 0,19</b>	<b>- 0,08 %</b>	<b>- 0,62</b>	<b>- 0,36 %</b>
<b>Charges financières</b>	<b>- 6,41</b>	<b>- 4,59 %</b>	<b>- 5,86</b>	<b>- 3,37 %</b>	<b>- 6,04</b>	<b>- 3,10 %</b>	<b>- 7,76</b>	<b>- 3,19 %</b>	<b>- 11,06</b>	<b>0,00 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>- 81,23</b>	<b>- 58,23 %</b>	<b>- 112,79</b>	<b>- 64,92 %</b>	<b>- 134,46</b>	<b>- 69,10 %</b>	<b>- 178,59</b>	<b>- 73,42 %</b>	<b>- 107,04</b>	<b>- 62,19 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>58,26</b>	<b>41,77 %</b>	<b>60,95</b>	<b>35,08 %</b>	<b>60,12</b>	<b>30,90 %</b>	<b>64,65</b>	<b>26,58 %</b>	<b>65,07</b>	<b>37,81 %</b>
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	- 0,12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>58,14</b>	<b>41,68 %</b>	<b>60,95</b>	<b>35,08 %</b>	<b>60,12</b>	<b>30,90 %</b>	<b>64,65</b>	<b>26,58 %</b>	<b>65,07</b>	<b>37,81 %</b>
Variation du report à nouveau - Dotation (-), Reprise (+)	- 1,86	- 1,34 %	0,95	0,55 %	0,12	0,06 %	4,65	1,91 %	4,06	2,36 %
Revenu brut distribué <sup>(2)</sup>	60,00	43,01 %	60,00	34,54 %	60,00	30,84 %	60,00	24,67 %	61,00	35,44 %
Revenus distribués après prélèvement	59,94	42,97 %	60,00	34,54 %	60,00	30,84 %	60,00	24,67 %	61,00	35,44 %
Dont plus-value immobilière réalisée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>(1)</sup> Dotations de l'exercice diminuées des reprises

<sup>(2)</sup> Pour une année entière de jouissance





# RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## I. MODIFICATIONS STATUTAIRES LIÉES À LA MODERNISATION DE LA DOCUMENTATION DES SCPI

Néant.

## II. MODIFICATIONS DE LA DOCUMENTATION LIÉES À L'ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION (RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF ET INSTRUCTION APPLICABLE AUX SCPI)

En date du 20 mai 2025, Midi 2i en qualité de société de gestion du portefeuille a modifié la note d'information de la SCPI MÉTRONOME afin d'acter de la modification du capital social maximum, porté à 300 000 000 euros, aux termes des décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 mai 2025.

Eu égard aux dernières évolutions légales et réglementaires du régime des SCPI, Midi 2i propose d'adapter la documentation de la Société dans un souci d'harmonisation réglementaire, de simplification de la gouvernance et de réduction des coûts.

Suite à la parution du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et comportant plusieurs mesures d'application de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant le Code monétaire et financier, de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif et du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, il apparaît nécessaire d'adapter les statuts de la Société aux nouvelles exigences légales :

- les dispositions des articles L 214-109 et R 214-157-1 du Code monétaire et financier prévoyant désormais que les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société sont directement arrêtées et publiées auprès de l'AMF par la société de gestion, il convient de modifier en conséquence les dispositions des articles 22 et 26 des statuts,
- les dispositions des articles L 214-109 et R 214-170 du Code monétaire et financier prévoyant désormais que la nomination de l'expert externe en évaluation est désormais décidée par la seule société de gestion (la validation de l'assemblée générale n'étant plus requise) et pour une durée de 6 ans, non plus de 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, il convient par conséquent de modifier les dispositions du paragraphe 2 de l'article 22 des statuts,
- afin de simplifier la gouvernance de la SCPI, les dispositions de l'article L 214-99 du Code monétaire et financier permettent désormais d'abaisser de 7 à 3 le nombre minimum de membres du Conseil de surveillance, ce qui permet de renforcer la continuité en cas de vacance de postes, il convient de modifier en conséquence les dispositions de l'article 20 paragraphe 1 des statuts,
- afin de simplifier la gestion administrative d'une SCPI et d'en réduire les coûts, les nouvelles normes ouvrent la possibilité :
  - d'alléger la règle du quorum lors de la tenue d'une assemblée générale extraordinaire afin de fluidifier les décisions futures sans risque de blocage, en abaissant le quorum de 50 % à 30 %,
  - d'alléger les formalités de convocation des assemblées avec la possibilité de mettre à disposition les documents par voie électronique,

à cet effet, il convient de modifier les dispositions de l'article 23 des statuts en conséquence.

## III. MODIFICATIONS DE LA DOCUMENTATION LIÉES AUX ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES EN COURS (LOI PACTE)

Néant.



# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2025

## SOMMAIRE DU CHAPITRE

---

I. ÉTAT DU PATRIMOINE	36
II. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	38
III. ENGAGEMENTS (HORS BILAN ET RÉCIPROQUES)	39
IV. COMPTE DE RÉSULTAT	40

# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2025

## I. ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées

### I.1 - PLACEMENTS IMMOBILIERS

#### 1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements construction sur sol d'autrui	- 77 163	-	- 32 770	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	145 974 967	140 610 000	129 591 498	125 522 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>145 897 804</b>	<b>140 610 000</b>	<b>129 558 728</b>	<b>125 522 000</b>

#### 2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provision pour gros entretien	- 540 973	-	- 305 286	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>- 540 973</b>	<b>-</b>	<b>- 305 286</b>	<b>-</b>

#### 3 - TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 3 - TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>145 356 830</b>	<b>140 610 000</b>	<b>129 253 442</b>	<b>125 522 000</b>

### I.2 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2025

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I.3 - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - ACTIFS IMMOBILISÉS</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1 - ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2 - CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	3 776 232	3 776 232	3 300 234	3 300 234
Provision pour dépréciation des créances	- 138 581	- 138 581	-	-
<b>Autres créances</b>	<b>1 745 372</b>	<b>1 745 372</b>	<b>693 909</b>	<b>693 909</b>
- Fournisseurs débiteurs	17 689	17 689	17 388	17 388
- État et autres collectivités	303 686	303 686	287 124	287 124
- Associés opération sur capital	-	-	64 800	64 800
- Autres débiteurs	1 423 998	1 423 998	324 597	324 597
<b>SOUS-TOTAL 2 - CRÉANCES</b>	<b>5 383 023</b>	<b>5 383 023</b>	<b>3 994 143</b>	<b>3 994 143</b>
<b>3 - VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placements	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 149 632	2 149 632	889 073	889 073
<b>SOUS-TOTAL 3 - VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>2 149 632</b>	<b>2 149 632</b>	<b>889 073</b>	<b>889 073</b>
<b>TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>7 532 655</b>	<b>7 532 655</b>	<b>4 883 216</b>	<b>4 883 216</b>
<b>I.4 - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
	-	-	-	-
<b>2 - DETTES</b>				
Dettes financières	- 18 288 367	- 18 298 392	- 25 010 467	- 25 002 241
Dettes d'exploitation	- 1 371 062	- 1 371 062	- 1 193 960	- 1 193 960
<b>Dettes diverses</b>	<b>- 5 511 392</b>	<b>- 5 511 392</b>	<b>- 3 935 365</b>	<b>- 3 935 365</b>
- Dettes sur immobilisations	- 6 843	- 6 843	- 9 842	- 9 842
- Locataires créditeurs	- 2 574 405	- 2 574 405	- 1 681 082	- 1 681 082
- Associés opération sur capital	- 1 752 307	- 1 752 307	- 1 407 677	- 1 407 677
- Dettes fiscales	- 487 475	- 487 475	- 652 971	- 652 971
- Autres créditeurs	- 690 362	- 690 362	- 183 793	- 183 793
<b>SOUS-TOTAL 2 - DETTES</b>	<b>- 25 170 821</b>	<b>- 25 180 845</b>	<b>- 30 139 791</b>	<b>- 30 131 566</b>
<b>TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>- 25 170 821</b>	<b>- 25 180 845</b>	<b>- 30 139 791</b>	<b>- 30 131 566</b>

# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2025

## II. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>1 - CAPITAL</b>				
- Capital souscrit	101 844 000		22 321 000	124 165 000
- Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>SOUS-TOTAL 1 - CAPITAL</b>	<b>101 844 000</b>	<b>-</b>	<b>22 321 000</b>	<b>124 165 000</b>
<b>2 - PRIME D'ÉMISSION</b>				
- Prime d'émission ou de fusion	20 368 800		4 464 200	24 833 000
- Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
- Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 18 675 416		- 2 832 235	- 21 507 651
<b>SOUS-TOTAL 2 - PRIME D'ÉMISSION</b>	<b>1 693 384</b>	<b>-</b>	<b>1 631 965</b>	<b>3 325 349</b>
<b>3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>				
- Écart de réévaluation	-	-	-	-
- Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
- Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
- Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles et distribuée	-	-	-	-
- Réserves	-	-	-	-
- Report à nouveau	493 676	78 643	-	572 319
<b>SOUS-TOTAL 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>493 676</b>	<b>78 643</b>	<b>-</b>	<b>572 319</b>
<b>4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
- Résultat de l'exercice	5 060 708	- 5 060 708	6 205 121	6 205 121
- Acomptes sur distribution	- 4 982 065	4 982 065	- 6 400 515	- 6 400 515
<b>SOUS-TOTAL 4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>78 643</b>	<b>- 78 643</b>	<b>- 195 394</b>	<b>- 195 394</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>104 109 703</b>	<b>0</b>	<b>23 757 571</b>	<b>127 867 274</b>

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées

### 5 - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance	88 512	88 512	139 046	139 046
Autres comptes de régularisation	74 081	74 081	106 222	106 222
Produits constatés d'avance	- 13 983	- 13 983	- 132 432	- 132 432
<b>TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>148 610</b>	<b>148 610</b>	<b>112 836</b>	<b>112 836</b>

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>127 867 274</b>	<b>123 110 419</b>	<b>104 109 703</b>	<b>100 386 487</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(1)</sup></b>				

<sup>(1)</sup> Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971

# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2025

## III.a ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties	16 498 000	17 598 000
Engagements donnés		
Engagements reçus		5 800 000
Garanties données		
Garanties reçues		
Avals, cautions		

Garanties consenties à la Banque Palatine et la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées dans le cadre de l'acquisition de trois immeubles :

- hypothèque au profit du prêteur en garantie du crédit consenti et ce, en capital et intérêts, frais, indemnités et autres accessoires ;
- cession de créance professionnelle concernant les loyers ;
- cession de créance professionnelle concernant les assurances.

Engagement reçu : la SCPI MÉTRONOME bénéficie d'une autorisation de découvert consentie par la Banque Palatine à hauteur de 2 000 000 d'euros et une par la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées pour 10 000 000 d'euros.

## III.b ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Nominal (en €)	n/a	
Date	n/a	
Échéance	n/a	
Taux	n/a	

# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2025

## IV. COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>1 - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	9 111 111	6 772 172
Charges facturées	2 751 709	2 566 236
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	22 850	65 239
Reprise de provisions	145 333	2 062
Transfert de charges immobilières	3 277	24 872
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>12 034 281</b>	<b>9 430 582</b>

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>2 - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 982 416	2 565 077
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	381 020	170 333
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières hors rémunérations d'intermédiaires et impôts et taxes	274 241	155 261
- Charges sur locaux vacants	200 430	51 033
- Charges non récupérables	73 812	104 228
- Assurances non récupérables	-	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	273 046	861 849
Impôts et taxes	247 819	1 421 687
Dépréciation des titres des participations contrôlées	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>4 158 542</b>	<b>5 174 207</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>7 875 739</b>	<b>4 256 374</b>

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>1 - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Reprise de provision pour créances douteuses	-	-
Reprise de provision pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	2 830 526	4 969 281
Autres produits	5	468
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>2 830 531</b>	<b>4 969 748</b>

# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2025

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>2 - CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commission de la Société de Gestion	923 220	684 197
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>134 575</b>	<b>198 596</b>
- Honoraires	33 499	41 225
- Frais d'assemblées et de conseils	16 549	12 520
• <i>Rapports annuels</i>	-	-
• <i>Informations associés</i>	16 549	12 520
• <i>Frais d'assemblée</i>	-	-
• <i>Affranchissement</i>	-	-
• <i>Conseil de surveillance - Remboursement de frais</i>	-	-
- Cotisations et contributions	45 640	39 197
• <i>Cotisation AMF et autres</i>	-	-
• <i>Coût dépositaire</i>	17 800	18 000
• <i>Droits d'enregistrement</i>	-	-
• <i>Cotisation sur la valeur ajoutée</i>	27 840	21 197
• <i>Impôts étrangers</i>	-	-
• <i>TVA non récupérable</i>	-	-
- Frais bancaires	38 887	105 655
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>2 556 693</b>	<b>2 760 874</b>
- Jetons de présence	-	-
- Perte sur créances irrécouvrables	10 298	38 435
- Commission sur les souscriptions	2 546 178	2 722 434
- Autres charges de gestion courante	217	5
Dotations aux amortissements d'exploitation	74 824	60 679
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	138 581	-
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>3 827 893</b>	<b>3 704 346</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>- 997 362</b>	<b>1 265 403</b>
<b>1 - PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	23 651	25 447
Reprise de provision sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>23 651</b>	<b>25 447</b>

# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2025

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>2 - CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	680 580	492 144
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	- 2 264	1 334
Interets SWAP créditeurs	5 432	- 6 962
Dépréciation des charges financières	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>683 748</b>	<b>486 517</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>- 660 097</b>	<b>- 461 069</b>
<b>1 - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2 - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	13 159	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>13 159</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>- 13 159</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>6 205 121</b>	<b>5 060 708</b>

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## SOMMAIRE DU CHAPITRE

I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	44
II. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	46
III. SITUATION DES INVESTISSEMENTS	47
IV. PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN	48
V. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF	48
VI. TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	48
VII. TITRES DE PARTICIPATION	49
VIII. TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS	50
IX. DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	50
X. DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	51
XI. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF	51
XII. EMPRUNTS	51
XIII. DÉTAIL DES EMPRUNTS	52
XIV. VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	52
XV. VARIATION DU POSTE DE COMPTE DE RÉGULATION	52
XVI. DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES	52
XVII. DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES	53
XVIII. DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT	53
XIX. PARTIES LIÉES	56

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### ■ FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice 2025 a vu la capitalisation de la SCPI MÉTRONOME augmenter de 122 212 800 euros à 148 998 000 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 26 785 200 euros.

Au cours de l'exercice, MIDI 2i a procédé pour le compte de la SCPI à l'acquisition d'un actif de bureau d'une surface de 4 322 m<sup>2</sup> entièrement loué et situé sur l'agglomération de Toulouse.

### ■ ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun événement post-clôture.

### ■ PRINCIPES ET RÈGLES COMPTABLES EN VIGUEUR

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte évolutif de difficultés à appréhender les incidences et les perspectives d'avenir. Aussi, les estimations comptables retenues dans le cadre de l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborées dans un contexte incertain et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2025.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC. Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence. Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le Code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 9 juin 1994 ;
- complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent ;
- le compte de résultat sous sa forme standard ;
- les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

### ■ IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne « valeur bilantielle » pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou de remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées, terrains compris. La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles, hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis, pendant quatre ans, à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multicritère qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu net ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash-Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## ■ TITRES, PARTS OU ACTIONS DÉTENUS PAR LA SCPI ET AVANCES EN COMPTES COURANTS CONSENTIES PAR LA SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'état du patrimoine, colonne « valeur bilantielle » au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées). Leur traitement comptable est régi par l'article 131-30 du règlement ANC 2016-03 ;
- les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat) ;
- les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

### **Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière**

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières.

- Soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société, réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de cinq ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.
- Soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de cinq ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

## ■ CRÉANCES ET DETTES

**Créances** : les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**Dettes** : les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

## ■ PROVISION POUR CRÉANCES LOCATAIRES

La provision pour dépréciation des créances locataires est constituée dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque. Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à trois mois.

## ■ CHARGES PRÉLEVÉES SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

## ■ NATURE DES CHARGES NON IMMOBILISABLES

### **Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation**

Au sens de l'article 606 du Code civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

### **Travaux de remise en état**

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

## ■ PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 50 % à 2 ans, 33,33 % à 3 ans, 25 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2024-2029) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires, afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire ;
- travaux sur les équipements, halls, parties communes ;
- opérations de réhabilitation ou de rénovation ;
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année en fonction de l'évolution des dépenses réelles effectuées, des acquisitions et cessions d'immeubles. Les montants sont définis en fonction des coûts prévisionnels des travaux par les gestionnaires techniques. L'avancement de la réalisation des travaux fait l'objet d'un suivi régulier dans l'année par les gérants.

## ■ PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

## ■ PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserve de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

## ■ ENGAGEMENTS HORS BILAN

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux ;
- garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers) ;
- cautions bancaires de locataires.

## II. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>	<b>145 974 966,57</b>	<b>140 610 000,00</b>	<b>129 591 497,75</b>	<b>125 522 000,00</b>
Bureaux	132 979 872,57	129 310 000,00	113 453 872,46	111 142 000,00
Commerces	10 024 594,00	8 710 000,00	13 167 125,29	11 770 000,00
Hébergements				
Locaux d'activité et mixtes	2 970 500,00	2 590 000,00	2 970 500,00	2 610 000,00
Logistique / Stockage				
Clinique				
Immobilisations en cours	-	-		
<b>SOUS-TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>	<b>145 974 966,57</b>	<b>140 610 000,00</b>	<b>129 591 497,75</b>	<b>125 522 000,00</b>
<b>TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>				
Bureaux / Commerces	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>145 974 966,57</b>	<b>140 610 000,00</b>	<b>129 591 497,75</b>	<b>125 522 000,00</b>

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la société.

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## III. SITUATION DES INVESTISSEMENTS

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
78-86 allées Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	06/02/2020	1989	3 988	10 970 000	8 320 000,00	561 950,07	-	8 320 000,00
1 place des Hauts-Tilliers 92230 GENNEVILLIERS	01/09/2020	1990	4 089	9 890 000	11 688 000,00	871 764,00	-	11 688 000,00
4 rue Ferdinand de Lesseps 33700 MÉRIGNAC	07/04/2021	2021	3 875	9 000 000	9 098 000,00	-	-	9 098 000,00
17 avenue Henri Becquerel 33700 MÉRIGNAC	06/07/2021	2021	1 540	4 230 000	4 383 500,00	-	-	4 383 500,00
12 avenue Neil Armstrong 33700 MÉRIGNAC	16/03/2021	2021	1 240	3 610 000	3 894 090,00	-	-	3 894 090,00
Avenue Robert Schuman 33130 BÈGLES	20/07/2022	2013	1 548	4 300 000	4 410 000,00	260 543,00	-	4 410 000,00
2 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	16/12/2022	2017	2 914	6 820 000	8 230 000,00	486 660,00	-	8 230 000,00
2 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	26/01/2023	2005	4 264	8 500 000	9 935 000,00	576 891,00	-	9 935 000,00
425 avenue Jean Rostand 31670 LABÈGE	26/01/2023	2011	5 163	7 500 000	7 835 000,00	454 951,00	-	7 835 000,00
3A chemin du Jubin 69570 DARDILLY	10/05/2023	2022	2 131	6 400 000	7 495 541,11	53 592,00	-	7 495 541,11
29 rue Hegel 59800 LILLE	20/12/2023	2011	2 036	5 000 000	5 374 073,00	312 377,00	-	5 374 073,00
116-122 Route du Médoc 33110 LE BOUSCAT	14/02/2024	2017	2 216	7 360 000	7 192 531,29	60 518,40	-	7 192 531,29
595 rue Pierre Berthier 13100 AIX-EN-PROVENCE	21/06/2024	2013	5 064	12 720 000	12 245 745,00	330 153,00	-	12 245 745,00
11 rue des Messageries 57000 METZ	27/12/2024	2012	5 924	16 810 000	16 375 000,00	950 839,00	-	16 375 000,00
12 avenue Yves Brunaud 31500 TOULOUSE	10/07/2025	2024	4 322	16 200 000	16 059 468,82	131 175,00	-	16 059 468,82
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>50 314</b>	<b>129 310 000</b>	<b>132 535 949,22</b>	<b>5 051 413,47</b>	<b>-</b>	<b>132 535 949,22</b>
6 rue du bois d'Orly 57685 AUGNY	01/12/2023	2001	3 505	4 500 000	5 974 594,00	346 924,00	-	5 974 594,00
Rue de l'Hers, ZAC de la Masquerie 31750 ESCALQUENS	29/02/2024	2022	2 537	4 210 000	4 050 000,00	74 007,23	-	4 050 000,00
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>6 042</b>	<b>8 710 000</b>	<b>10 024 594,00</b>	<b>420 931,23</b>	<b>-</b>	<b>10 024 594,00</b>
6 Impasse Henry-le-Châtelier 33700 MÉRIGNAC	18/12/2020	2009	1 508	2 590 000	2 970 500,00	209 500,00	-	2 970 500,00
<b>TOTAL LOCAL D'ACTIVITÉ</b>			<b>1 508</b>	<b>2 590 000</b>	<b>2 970 500,00</b>	<b>209 500,00</b>	<b>-</b>	<b>2 970 500,00</b>
<b>TOTAL MÉTRONOME 2025</b>			<b>57 864</b>	<b>140 610 000</b>	<b>145 531 043,22</b>	<b>5 681 844,70</b>	<b>-</b>	<b>145 531 043,22</b>
<b>TOTAL MÉTRONOME 2024</b>			<b>52 848</b>	<b>125 522 000</b>	<b>129 147 574,40</b>	<b>5 550 669,70</b>	<b>-</b>	<b>129 147 574,40</b>

En 2025, la SCPI MÉTRONOME a réalisé un investissement pour un montant de 16 059 469 euros (hors droits).

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## IV. PLAN PLURIANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Montant provision au 01/01/2025	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2025	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2025	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2023	20 000,00	-	89 020,30	-	133 333,33	- 24 313,03
Dépenses prévisionnelles sur 2024	261 286,13	-	140 000,00	-	-	401 286,13
Dépenses prévisionnelles sur 2025	-	-	-	-	12 000,00	- 12 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026	24 000,00	-	152 000,00	-	-	176 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>305 286,13</b>	<b>-</b>	<b>381 020,30</b>	<b>-</b>	<b>145 333,33</b>	<b>540 973,10</b>

(en €)	Plan quinquennal					TOTAL
	2026	2027	2028	2029	2030	
Plan gros entretien au 31/12/2025	- 236 973,10	- 175 000,00	- 12 000,00	- 380 000,00	0,00	- 803 973,10
%	100 %	80 %	100 %	40 %	20 %	
<b>STOCK PROVISION AU 31/12/2025</b>	<b>- 236 973,10</b>	<b>- 140 000,00</b>	<b>- 12 000,00</b>	<b>- 152 000,00</b>	<b>-</b>	<b>- 540 973,10</b>

## V. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2025
Provision pour gros entretien	305 286,13	381 020,30	145 333,33	-	540 973,10
<b>TOTAL</b>	<b>305 286,13</b>	<b>381 020,30</b>	<b>145 333,33</b>	<b>-</b>	<b>540 973,10</b>

## VI. TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains et constructions locatives	129 591 497,75	16 383 468,82	-	145 974 966,57
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Titres de sociétés de personnes Parts et actions	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>129 591 497,75</b>	<b>16 383 468,82</b>	<b>-</b>	<b>145 974 966,57</b>
<b>3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>129 591 497,75</b>	<b>16 383 468,82</b>	<b>-</b>	<b>145 974 966,57</b>

## VII. TITRES DE PARTICIPATION

Ce tableau présente les informations relatives aux acquisitions à la date d'acquisition

	Sociétés	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Écart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### ■ PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUÉS DANS LES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

- Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition. Elles sont amorties selon la méthode des composants selon le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité.
- L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI.
- Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## VIII. TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Travaux locatifs	-	-	-	-
Agencements et installations	32 770,00	44 393,00	-	77 163,00
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Frais de notaire	-	-	-	-
Droits d'enregistrement	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>32 770,00</b>	<b>44 393,00</b>	<b>-</b>	<b>77 163,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## IX. DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>1 - CRÉANCES - LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>					
Créances locataires	3 300 234,46	3 776 231,73	-	-	3 776 231,73
Locataires douteux	-	-	-	-	-
Dépréciation des créances	-	- 138 581,19	-	-	- 138 581,19
<b>2 - AUTRES CRÉANCES</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	17 388,00	17 688,81	-	-	17 688,81
État et autres collectivités	287 123,63	303 685,63	-	-	303 685,63
Associés / Opérations sur capital	64 800,00	-	-	-	-
Syndic	-	-	-	-	-
Autres débiteurs	324 597,35	1 423 997,72	-	-	1 423 997,72
<b>TOTAL</b>	<b>3 994 143,44</b>	<b>5 383 022,70</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 383 022,70</b>

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## X. DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>1 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	-	-	-	-	-
Dépôts de garantie reçus	1 537 608	1 698 070	-	-	1 698 070
Dettes auprès d'établissements de crédit	23 472 858	5 290 297	11 300 000	-	16 590 297
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 193 960	1 371 062	-	-	1 371 062
<b>2 - DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>	9 842	6 843	-	-	6 843
Locataires créditeurs	1 681 082	2 574 405	-	-	2 574 405
Dettes aux associés	1 407 677	1 752 307	-	-	1 752 307
Dettes fiscales	652 971	487 475	-	-	487 475
Autres dettes diverses	183 793	690 362	-	-	690 362
<b>TOTAL</b>	<b>30 139 791</b>	<b>13 870 821</b>	<b>11 300 000</b>	<b>-</b>	<b>25 170 821</b>

## XI. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2025
Dépréciation pour charges sur vacants et non récupérables	-	-	-	-
Provision pour litiges	-	-	-	-
Provision pour risques	-	-	-	-
Provision pour charges	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## XII. EMPRUNTS

Établissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt (en €)	Emprunts tirés (en €)	Taux	Échéance
Caisse d'épargne	5 ans	Prêt moyen terme immobilier	5 198 000	5 198 000	1,5% (Fixe)	06/04/2026
Banque Palatine	3 ans	Prêt moyen terme immobilier	4 300 000	4 300 000	1,5% + EURIBOR 3M	29/10/2028
Banque Palatine	4 ans	Prêt moyen terme immobilier	7 000 000	7 000 000	1,7% + EURIBOR 3M	27/12/2029

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## XIII. DÉTAIL DES EMPRUNTS

(en €)	Situation de clôture au 31/12/2025	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Caisse d'Épargne	5 198 000	5 198 000		-
<b>SOUS-TOTAL EMPRUNTS À TAUX FIXE</b>	<b>5 198 000</b>	<b>5 198 000</b>		<b>-</b>
Banque Palatine	4 300 000	-	4 300 000	-
Banque Palatine	7 000 000	-	7 000 000	-
<b>SOUS-TOTAL EMPRUNTS À TAUX VARIABLE</b>	<b>11 300 000</b>	<b>-</b>	<b>11 300 000</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>16 498 000</b>	<b>5 198 000</b>	<b>11 300 000</b>	<b>-</b>

## XIV. VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Variation		Situation de clôture au 31/12/2025
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	889 073	1 260 559	-	2 149 632
<b>TOTAL</b>	<b>889 073</b>	<b>1 260 559</b>	<b>-</b>	<b>2 149 632</b>

## XV. VARIATIONS DU POSTE DE COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Variation		Situation de clôture au 31/12/2025
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	139 046	-	50 535	88 512
Autres comptes de régularisation	106 222	-	32 141	74 081
Produits constatés d'avance	- 132 432	118 449	-	- 13 983
<b>TOTAL</b>	<b>112 836</b>	<b>118 449</b>	<b>82 675</b>	<b>148 610</b>

## XVI. DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice 01/01/2025	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2025
Titres	101 844	22 634	313	124 165
Valeur nominale (en €)	1 000,00			1 000
Capital social (en €)	101 844 000,00	22 634 000	313 000	124 165 000

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	101 844 000	22 634 000			313 000	124 165 000
Prime d'émission	20 368 800	4 526 800			62 600	24 833 000
Prime de fusion	-	-			-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-18 675 416	-2 832 235			-	-21 507 651
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-			-	-
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-			-	-
Report à nouveau	493 676	-	78 643		-	572 319
Résultat et distribution		-6 400 515	6 205 121	-6 400 515	-	-195 394
<b>TOTAL</b>	<b>104 031 060</b>	<b>17 928 050</b>	<b>6 283 764</b>	<b>- 6 400 515</b>	<b>375 600</b>	<b>127 867 274</b>

## XVII. DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Immeubles</b>			<b>Plus-value</b>	<b>Moins-value</b>
-			-	-
<b>TOTAL</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

## XVIII. DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

### ■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES PRODUITS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	939 850,98	861 361,96
- Taxes bureaux	86 161,42	94 615,02
- Charges locatives	1 856 560,51	1 547 487,51
- Divers	- 130 863,67	62 771,13
<b>TOTAL</b>	<b>2 751 709,24</b>	<b>2 566 235,62</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	-	-
- Indemnités de résiliation	-	-
- Divers	22 849,91	65 239,25
<b>TOTAL</b>	<b>22 849,91</b>	<b>65 239,25</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Remboursement des assurances	3 277,34	24 872,20
<b>TOTAL</b>	<b>3 277,34</b>	<b>24 872,20</b>

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## ■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES CHARGES IMMOBILIÈRES

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux vacants	200 429,68	51 032,92
- Charges non récupérables	73 811,57	104 227,62
- Assurances non récupérables	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>274 241,25</b>	<b>155 260,54</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	-	-
- Honoraires de relocation	-	-
- Honoraires d'expertise	24 318,00	5 566,00
- Honoraires d'avocats	7 000,00	17 750,00
- Honoraires d'acquisition	154 891,48	735 951,89
- Honoraires divers	86 836,42	102 581,42
<b>TOTAL</b>	<b>273 045,90</b>	<b>861 849,31</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncières et taxe sur les ordures ménagères	109 686,01	-
- Taxes sur les bureaux	6 282,53	6 169,66
- Autres taxes	131 850,20	1 415 517,63
<b>TOTAL</b>	<b>247 818,74</b>	<b>1 421 687,29</b>

## ■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES PRODUITS D'EXPLOITATION

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Commissions d'arbitrage	-	-
- Frais d'acquisition	286 057,48	2 150 799,89
- Frais d'émission des emprunts	- 1 709,63	96 046,92
- Commissions sur cessions d'immeubles	-	-
- Commissions de souscription	2 546 178,00	2 722 434,00
<b>TOTAL</b>	<b>2 830 525,85</b>	<b>4 969 280,81</b>

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## ■ DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DES CHARGES D'EXPLOITATION

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	-	-
- Informations associés	16 549,19	12 519,74
- Frais d'assemblée	-	-
- Affranchissements	-	-
- Conseil de surveillance / Remboursement de frais	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>16 549,19</b>	<b>12 519,74</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	-	-
- Coût dépositaire	17 800,00	18 000,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée	27 840,00	21 197,00
- Impôts étrangers	-	-
- TVA non récupérable	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>45 640,00</b>	<b>39 197,00</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jetons de présence	-	-
- Perte sur les créances irrécouvrables	10 298,01	38 435,01
- Commissions sur les souscriptions	2 546 178,00	2 722 434,00
- Autres charges de gestion courante	216,78	4,53
<b>TOTAL</b>	<b>2 556 692,79</b>	<b>2 760 873,54</b>
<b>Détail des frais bancaires</b>		
- Commissions bancaires	-	-
- Frais d'émission des emprunts	-1 709,63	95 950,46
- Autres frais bancaires	40 596,67	9 704,37
<b>TOTAL</b>	<b>38 887,04</b>	<b>105 654,83</b>

## ■ DÉTAIL DU CALCUL DES COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Nature	Base (en €)	Commission (en €)
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	11 540 247,00	923 219,76
Commission sur les souscriptions <sup>(2)</sup>	26 801 873,68	2 546 178,00
Commissions sur acquisitions d'immeubles	-	-
Commissions sur cessions d'immeubles	-	-

<sup>(1)</sup> L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont mentionnés dans les statuts.  
<sup>(2)</sup> Le calcul de la commission ne prend pas en compte les souscriptions faites par les fondateurs.

# ANNEXES DES COMPTES ANNUELS

## ■ DÉTAIL DU RÉSULTAT FINANCIER

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Détail des produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	-	-
- Intérêts sur VEFA	-	-
- Intérêts des comptes bancaires	23 651,22	25 447,45
<b>TOTAL</b>	<b>23 651,22</b>	<b>25 447,45</b>
<b>Détail des charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	680 580,22	492 144,35
- Commissions bancaires	- 2 264,35	1 334,10
- Intérêts Swap	5 432,09	- 6 961,86
<b>TOTAL</b>	<b>683 747,96</b>	<b>486 516,59</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 660 096,74</b>	<b>- 461 069,14</b>

## ■ DÉTAIL DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Détail des produits exceptionnels</b>		
- Indemnités diverses	-	-
- Produits divers	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Détail des charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses	-	-
- Litiges contentieux	-	-
- Pénalités	13 159,00	-
<b>TOTAL</b>	<b>13 159</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 13 159</b>	<b>-</b>

## XIX. PARTIES LIÉES

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			Capital social
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	
MIDI 2i	-	-	-	-
MIDI FONCIÈRE	-	-	-	11 902 000
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 902 000</b>

Entreprises liées (en €)	Compte de résultat		
	Commission de gestion et sur les souscriptions	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
MIDI 2i	3 469 398	-	-
MIDI FONCIÈRE	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 469 398</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. La Société de Gestion nous a soumis les états financiers de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission. Elle nous a présenté également son projet de rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 2 mars 2026, le Conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Pour l'année 2025, la SCPI a collecté 26 785 200 euros, portant le capital social de la société à 124 165 000 euros avec une capitalisation à 148 998 000 euros. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités. Au cours de l'année 2025, l'investissement a été réalisé en France, pour un montant de 16 059 469 euros hors droits. Le patrimoine (exprimé en valeur vénale) est réparti entre la région Occitanie (28 %), la région Nouvelle-Aquitaine (22 %), et les autres régions de France métropolitaine (50 %). Les immeubles sont à usage de bureaux (85,39 %) et activités (7,19 %) et de commerce (7,42%).

Les baux ont une durée moyenne restant à courir, calculée au 31 décembre 2025 sur l'ensemble du portefeuille, de 3.4 ans. La stratégie d'investissement menée permet une bonne diversification tant en matière de localisation géographique que de typologie d'immeuble. Il est à préciser que ce patrimoine est loué avec un taux d'occupation physique à 90.2 % au 31.12.2025.

Sur l'exercice 2025, les commissions de souscription dues à la Société de Gestion et imputées sur la prime d'émission se sont élevées à 2 546 178 euros.

Les honoraires de gestion comptabilisés en charges se sont élevés à 923 219.76 euros.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires proposées par la Société de Gestion aux associés et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble de ces résolutions nécessaires au bon déroulement et développement de la vie de votre SCPI. Nous vous remercions de la confiance que vous accordez à votre Conseil.

*Le Conseil de surveillance*

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI MÉTRONOME,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société S.C.P.I. Métronome relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « I. Règles et méthodes comptable - Immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

### Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les
- informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Labège, 26 février 2026

KPMG S.A.



**Pierre Subreville**  
Associé



# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI MÉTRONOME,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## ■ CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### *Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé*

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

## ■ CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

*Avec la société Midi 2i S.A.S., en sa qualité de Société de Gestion*

### • Personnes concernées par les conventions ci-dessous :

- Monsieur Jean-Luc Barthet, en sa qualité de Président de la Société de Gestion Midi 2i S.A.S. et Associé de la SCPI Métronome.
- Madame Marie Nedorezoff, en sa qualité de Directrice Générale de la Société de Gestion Midi 2i S.A.S. et Associée de la SCPI Métronome.

### • Nature et objet : COMMISSION DE SOUSCRIPTION (DISTRIBUTION PAR BPCE ET AUTRES)

Convention autorisée par les Associés-Fondateurs le 16 juillet 2019 lors de la signature des statuts constitutifs, encadrant les commissions de souscription dont les modalités ont été modifiées lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 22 février 2021.

### • Modalités :

- > Rémunération 9,50% H.T. au taux de TVA en vigueur du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.
- > Durée équivalente à celle du mandat de gestion de la société Métronome S.C.P.I. confié à la Société de Gestion Midi 2i S.A.S.

L'impact financier au titre de l'exercice écoulé est une charge de 2.546.178 euros.

### • Nature et objet : COMMISSION DE GESTION

Convention autorisée par les Associés-Fondateurs le 16 juillet 2019 lors de la signature des statuts constitutifs.

### • Modalités :

- > Rémunération 8,00% H.T. maximum du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement par la société MÉTRONOME SCPI.
- > Durée équivalente à celle du mandat de gestion de la société MÉTRONOME SCPI confié à la Société de Gestion Midi 2i S.A.S.

L'impact financier au titre de l'exercice écoulé est une charge de 923.220 euros.

### • Nature et objet : COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION

Convention autorisée par les Associés-Fondateurs le 16 juillet 2019 lors de la signature des statuts constitutifs.

### • Modalités :

- > 1,50% H.T. maximum du prix net vendeur des actifs cédés ;
- > 1,50% H.T. maximum du prix d'acquisition hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ;
- > 1,50% H.T. maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société MÉTRONOME SCPI.
- > Durée équivalente à celle du mandat de gestion de la société MÉTRONOME SCPI confié à la Société de Gestion Midi 2i S.A.S.

Aucun impact financier au titre de l'exercice écoulé.

- **Nature et objet : COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE.**  
Convention autorisée par les Associés-Fondateurs le 16 juillet 2019 lors de la signature des statuts constitutifs.

- **Modalités :**

- > Rémunération : 2% H.T. maximum du montant T.T.C. des travaux effectivement réalisés.
- > Durée équivalente à celle du mandat de gestion de la société MÉTRONOME SCPI confié à la Société de Gestion Midi 2i S.A.S.

Aucun impact financier au titre de l'exercice écoulé.

- **Nature et objet : COMMISSION DE CESSION DE PARTS SOCIALES**

Convention autorisée par les Associés-Fondateurs le 16 juillet 2019 lors de la signature des statuts constitutifs.

- **Modalités :**

- > La Société de Gestion perçoit la somme de 200 € H.T., TVA en sus au taux en vigueur, au titre des frais de dossier pour les cessions et transferts directs ainsi que les mutations à titre gratuit (donations/successions), quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du bénéficiaire ou de la succession.
- > Durée équivalente à celle du mandat de gestion de la société MÉTRONOME SCPI confié à la Société de Gestion Midi 2i S.A.S.

Aucun impact financier au titre de l'exercice écoulé.

Labège, le 26 février 2026  
KPMG S.A.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Subreville', written over a light blue circular stamp or watermark.

**Pierre Subreville**  
Associé

# ORDRE DU JOUR

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. LECTURE DES RAPPORTS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025, CONSTATATION DU CAPITAL EFFECTIF ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2025
2. QUITUS A DONNER A LA SOCIETE DE GESTION
3. QUITUS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE
4. APPROBATION DES CONVENTIONS REGLEMENTEES
5. APPROBATION DE L'AFFECTATION DU RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 ET FIXATION DU DIVIDENDE LE CAS ÉCHÉANT.
6. APPROBATION DE LA VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DÉTERMINÉE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE.
7. AUTORISATION DE CONTRACTER DES EMPRUNTS, DE PROCÉDER À DES ACQUISITIONS À TERME ET, DE DONNER DES GARANTIES
8. RATIFICATION DE LA NOMINATION D'UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN REMPLACEMENT D'UN MEMBRE DEMISSIONNAIRE
9. RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
10. POUVOIRS AUX FINS DE FORMALITÉS

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

11. MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS AVEC L'ORDONNANCE DU 3 JUILLET 2024 ET LE DECRET N° 2025-762 DU 4 AOUT 2025 PORTANT MODERNISATION DU RÉGIME DES FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIFS, ET MODIFICATIONS CORRELATIVES DES ARTICLE 22 ET 26 DES STATUTS
12. MODIFICATION DU NOMBRE MINIMUM DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET MODIFICATION DE L'ARTICLE 20 DES STATUTS
13. ALLÈGEMENT DE LA RÈGLE DE QUORUM EN ASSEMBLEE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
14. ALLÈGEMENT DES FORMALITÉS DE CONVOCATION
15. MODIFICATION DE L'ARTICLE 23 DES STATUTS
16. POUVOIRS AUX FINS DES FORMALITÉS

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Les résolutions proposées sont agréées par la Société de Gestion et ont reçu un avis favorable du Conseil de surveillance.

## ■ DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### I. PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 124 165 000 euros soit une augmentation de 123 405 000 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la constitution de la société.

### II. DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus de sa mission à MIDI 2i pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

### III. TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de surveillance, en approuve les termes et donne quitus de sa mission au Conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

### IV. QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

### V. CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 comme suit.

Résultat de l'exercice (bénéfice)	6 205 121,33 €
Report à nouveau antérieur	572 319 €
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>6 777 440 €</b>

<b>AFFECTATION</b>	
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	- 6 400 515 €
Dont acomptes déjà versés	- 6 400 515 €
Report à nouveau du solde disponible	376 925 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0 €
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION</b>	<b>376 925 €</b>

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## VI. SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2025, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit.

Valeur	Montant (en €)	Valeur par part (en €)
Valeur comptable	127 867 274	1 029,82
Valeur de réalisation	123 110 419	991.51
Valeur de reconstitution	145 210 396	1 169.50

## VII. SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la Société, à contracter des emprunts et à assumer des dettes court ou long terme, et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement à la date de clôture du dernier arrêté comptable.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

## VIII. HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la nomination de Monsieur Thierry LAFAGE en remplacement de Monsieur Pierre CABROL démissionnaire pour la durée de son mandat restant à courir soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, décidée à titre provisoire aux termes des décisions du Conseil de Surveillance en date du 17 septembre 2025, conformément aux dispositions de l'article 20 des statuts de la Société.

## IX. NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, décide, pour l'exercice 2025, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

## X. DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

## XI. ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, approuve la mise en harmonie réglementaire des statuts de la Société quant à l'arrêté des valeurs de reconstitution et de réalisation,

# TEXTE DES RÉOLUTIONS

ainsi que des modalités de nomination, de la mission et de la durée de mandat de l'expert externe en évaluation ; et de modifier en conséquence les dispositions du paragraphe 2 de l'article 22 et de l'article 26 des statuts qui seront désormais rédigés comme suit :

**Nouvelle rédaction – 22-2 Expert externe en évaluation**

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

La Société étant à capital variable, chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les trois ans. Cette expertise est actualisée chaque semestre par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par la Société de gestion pour six ans. »

**Nouvelle rédaction - 26 Valeurs de la Société**

« La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées par la Société de gestion conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier et sont publiées par cette dernière dans le bulletin d'information de la société prévu par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et autres droits réels détenus directement et indirectement par la SCPI, et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant, conformément à l'article 22.2 ci-dessus.

La valeur nette des autres actifs, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine. »

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs à la Société de gestion pour modifier en conséquence les statuts et la Note d'Information de la Société.

## XII. DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, approuve l'abaissement du nombre minimum de membres du Conseil de surveillance de sept (7) à trois (3) afin de renforcer la continuité de cet organe en cas de vacance de postes et décide de modifier en conséquence les dispositions du premier paragraphe du point 1 de l'article 20 des statuts qui seront désormais rédigées comme suit :

**Nouvelle rédaction – 20 Conseil de Surveillance**

« 1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

En cas de vacance par décès ou démission, et tant que le nombre des membres restant au Conseil est supérieur au nombre minimum statutaire de membres ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement, sauf à faire confirmer la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

[.../... »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## XIII. TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, approuve, en considération de l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du Code monétaire et financier, l'allègement de la règle du quorum lors des séances d'assemblée générale extraordinaire, passant de la moitié (50%) à trente pour cent (30%) du capital social de la SCPI.

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## XIV. QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, approuve l'allègement des formalités de convocation des assemblées générales avec la possibilité de mettre à disposition les documents par voie électronique.

## XV. QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, et en conséquence de l'adoption des résolutions 13 et 14 précédentes, approuve la modification des dispositions des paragraphes 1, 3 et 5 l'article 23 qui sera désormais rédigé comme suit :

### **Nouvelle rédaction – 23 Assemblées Générales**

« [.../...] »

#### **1. Convocations**

*Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés ou par voie électronique pour les Associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation. Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.*

*L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société.*

*Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.*

[.../...]

#### **3. Ordre du jour**

*L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.*

*A compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze jours qui précède la date de la réunion, les documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la société et sur le site internet de la société de gestion, conformément aux dispositions de l'article R 214-144 du Code Monétaire et Financier :*

- a) le rapport de la Société de Gestion,*
- b) le ou les rapports du Conseil de Surveillance,*
- c) le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,*
- d) le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,*
- e) s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.*

*Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.*

*Un ou plusieurs Associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.*

*La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.*

[.../...]

# TEXTE DES RÉOLUTIONS

## **5. Délibération - Quorum**

*Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.*

*Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.*

*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.*

*Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.*

*L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins trente pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.*

*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.*

*Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée, étant précisé que ce délai ne s'applique pas en cas de vote électronique.*

*Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.*

*[.../...] »*

*Le reste de l'article demeure inchangé*

## **XVI. SEIZIÈME RÉOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales Extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.

# GLOSSAIRE

**AGRÈMENT** : autorisation délivrée par l'AMF aux sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou de proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

**AMF** : l'autorité des marchés financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la commission des opérations de bourse et du conseil des marchés financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

**ASPIM** : créée en 1975, l'association des sociétés de placement immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des sociétés de gestion de portefeuille. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

## **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

**ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)** : personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

**BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION** : document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

**CAPITAL SOCIAL** : montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société, multiplié par la valeur nominale d'une part.

**CAPITALISATION** : reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription.

**COLLECTE BRUTE** : montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

**COLLECTE NETTE** : collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

**COMMISSAIRE AUX COMPTES** : nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

**COMMISSION DE SOUSCRIPTION** : droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

**CONSEIL DE SURVEILLANCE** : représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le conseil de surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

**CONTENTIEUX** : impayés pour lesquels une action en recouvrement a été lancée.

**DÉLAI DE JOUISSANCE** : décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

**DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ** : division de la pleine propriété en deux parties (nue-propiété et usufruit).

- Le nu-propiétaire détient la propriété des parts de la SCPI, vote aux assemblées générales extraordinaires.
- L'usufruitier perçoit les revenus des parts, vote aux assemblées générales ordinaires.

**DÉPOSITAIRE** : établissement indépendant de la société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

**DIVIDENDE** : revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

**EXPERT-COMPTABLE** : tient les comptes et calcule les différentes valorisations de la SCPI.

**EXPERTISE IMMOBILIÈRE** : chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 3 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 6 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

**GRÉ À GRÉ** : marché d'échange de parts sur lequel les transactions sont conclues directement entre le vendeur et l'acheteur sans intervention de la société de gestion

**IMPAYÉS** : loyers non réglés selon les termes convenus lors de la signature du bail.

# GLOSSAIRE

**MARCHÉ DES PARTS** : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- Marché primaire : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- Marché secondaire : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

**NANTISSEMENT** : lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

**PRIME D'ÉMISSION** : s'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

**PRIX DE SOUSCRIPTION** : prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

**RAPPORT ANNUEL** : publication qui détaille les principaux événements qui se sont déroulés durant le dernier exercice de la SCPI et y présente ses stratégies d'investissement à venir. Il reprend les résolutions de vote des assemblées générales, les résultats financiers et les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

**REPORT À NOUVEAU** : montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

**SCPI À CAPITAL FIXE** : le capital maximal est fixé dans les statuts. La société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

**SCPI À CAPITAL VARIABLE** : le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

**SCPI DE REVENU** : a pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

**SOCIÉTÉ DE GESTION** : crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

**TAUX DE DISTRIBUTION** : le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**TAUX D'OCCUPATION**

- Financier : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.
- Physique : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

**TRANSPARENCE FISCALE** : la SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

**TRI (taux de rentabilité interne)** : ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

**VALEUR COMPTABLE** : elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

**VALEUR NOMINALE** : valeur de la part lors de la constitution du capital social.

**VALEUR DU PATRIMOINE**

- Valeur vénale : la valeur vénale des immeubles est déterminée par la société de gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- Valeur de réalisation (ou actif net réévalué) : elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.
- Valeur de reconstitution : la valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir). Étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, valeurs de réalisation et de reconstitution doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

**VALEUR DE RETRAIT** : dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.



## SOMMAIRE DU CHAPITRE

---

I. ANNEXE PÉRIODIQUE

72

# ANNEXE PÉRIODIQUE

règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit: SCPI METRONOME

Identifiant d'entité juridique : 969500DQ7SKQKL6OF037

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

**Oui**

**Non**

- Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : \_\_\_%
- dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
  - dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

- Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : \_\_\_%

- Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_ % d'investissements durables.
- ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
  - ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
  - ayant un objectif social
- Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

# ANNEXE PÉRIODIQUE



## Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Pour mémoire, l'objectif principal de la SCPI METRONOME est de développer ses performances sociétales (y compris par le biais de la gouvernance). A cette fin, la SCPI entend :

- Recourir à des prestataires de proximité ;
- Sensibiliser les parties prenantes (locataires et prestataires) pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses ;
- Promouvoir le bien-être des utilisateurs en veillant à leur sécurité et leur confort.

Par ailleurs, MIDI 2i considère que la S.C.P.I. a un rôle à jouer en matière d'environnement en s'appuyant sur :

- L'adhésion de l'ensemble des parties prenantes en vue de diminuer les émissions de GES, les consommations d'énergie et d'eau ;
- L'utilisation d'équipements économes ;

L'atteinte de ces objectifs est suivie dans le temps via la grille ESG utilisée pour chaque actif entrant en portefeuille.

### ● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour mémoire, MIDI 2i a défini des grilles d'analyse extra-financières par typologie d'actifs immobiliers permettant de noter chaque actif de 0 à 100. Celles-ci sont composées de 32 critères répartis par thématique de Développement Durable et catégorisés selon les piliers E,S,G.

Dans le tableau ci-dessous, se trouvent les indicateurs permettant d'apprécier les principaux engagements.

Le 6 décembre 2024, la S.C.P.I Métronome a obtenu le renouvellement de son label ISR pour une période de trois ans. À compter du 1er janvier 2025, elle a ainsi entamé son deuxième cycle de labellisation ISR. Dans ce cadre, un nouvel indicateur de suivi a été intégré : « Consommation d'eau moyenne du portefeuille d'actifs de la SCPI Métronome (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an) ».

Indicateurs	Résultats 2025	Exigences*	Taux de couverture
Consommation énergétique moyenne du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME (parties communes et privatives en kW hEF/m <sup>2</sup> occupés/an)	57.52	126	81%
Moyenne de rejet de Gaz à Effet de Serre (hors fluides frigorigènes) du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME (moyenne rejet kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	3.18	10.7	81%
Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME ayant signé une charte ESG (en m <sup>2</sup> )	86%	90%	100%

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

# ANNEXE PÉRIODIQUE

Proportion du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur (en m <sup>2</sup> )	68%	70%	100%
Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME situés à moins de 30 km du site (en m <sup>2</sup> )	82%	80%	100%
Pourcentage de comités verts annuel réalisés au sein du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME (en m <sup>2</sup> occupés)	82%	70%	90%
Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI METRONOME situés à moins de 500 m d'une solution de transport en commun (en m <sup>2</sup> )	93%	95%	100%
Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI METRONOME bénéficiant de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité (en m <sup>2</sup> )	79%	90%	100%
Consommation d'eau moyenne du portefeuille d'actifs de la SCPI Métronome (en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an)	0.13	0.39	46%

*Les indicateurs peuvent évoluer dans le temps. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Ils ne sont pas garantis et ne préjugent pas de leur évolution future.*

*\* Les exigences sont à titre d'information. Elles se fondent sur les indicateurs publiés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable ([www.o-immobilierdurable.fr](http://www.o-immobilierdurable.fr)), chaque année. Elles peuvent donc varier d'une année à l'autre.*

## ● ...et par rapport aux périodes précédentes ?

La SCPI Métronome est catégorisé Article 8 au sens du Règlement Européen 2019/2088 et labellisé ISR depuis décembre 2021. La performance des indicateurs de durabilité a été suivie et évaluée pour les périodes 2022, 2023 et 2024.

Indicateurs	Résultats 2023	Taux de couverture	Résultats 2024	Taux de couverture	Exigences*
Consommation énergétique moyenne du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME (parties communes et privatives en kW hEF/m <sup>2</sup> occupés/an)*	69	65%	61	78%	126
Moyenne de rejet de Gaz à Effet de Serre (hors fluides frigorigènes) du portefeuille d'actifs de la SCPI	3.98	65%	3.48	78%	10.7

# ANNEXE PÉRIODIQUE

Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME ayant signé une charte ESG (en m <sup>2</sup> )	85 %	100 %	89 %	100 %	90 %
Proportion du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME ayant fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air (en m <sup>2</sup> )	44 %	100 %	52 %	100 %	70 %
Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME situés à moins de 30 km du site (en m <sup>2</sup> )	80 %	100 %	82 %	100 %	80 %
Pourcentage de locataires au sein du portefeuille d'actifs de la SCPI MÉTRONOME ayant participé à un comité vert annuel (en m <sup>2</sup> occupés)	76 %	100 %	88 %	100 %	70 %
Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI MÉTRONOME situés à moins de 500 m d'une solution de transport en commun (en m <sup>2</sup> )	85 %	100 %	89 %	100 %	95 %
Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI MÉTRONOME bénéficiant de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité (en m <sup>2</sup> )	85 %	100 %	89 %	100 %	90 %
Consommation d'eau moyenne du portefeuille d'actifs de la SCPI Métronome (en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an) <sup>*(1)</sup>	NA	NA	NA	NA	0,39 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an*

\* Les exigences sont à titre d'information. Elles se fondent sur les indicateurs publiés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable ([www.o-immobilierdurable.fr](http://www.o-immobilierdurable.fr)), chaque année. Elles peuvent donc varier d'une année à l'autre.

<sup>\*(1)</sup> Nouvel indicateur au 01/01/2025

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?**

Non applicable

# ANNEXE PÉRIODIQUE

**Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisé n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Non applicable

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Non applicable

## Les principales incidences négatives

correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Midi 2i a choisi volontairement de prendre en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité uniquement pour les fonds qu'elle gère classifiés en Art. 8 selon le Règlement Européen n°2019/2088 (« S.F.D.R » / « Disclosure ») et labellisés ISR, à ce jour.

La déclaration des PAI est publiée sur le site internet de la SCPI : <https://www.midi2i.com/scpi-metronome/informations-en-matieres-de-finance-durable/>.

## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Un actif a été acquis au cours de l'exercice 2025

Investissements les plus importants	Secteurs	Prix d'acquisition (HD)	Pays	% de la valeur vénale du patrimoine immobilier détenu par la SCPI
Immeuble HILL SIDE	Immobilier	16 059 469 €	France	10.66 %

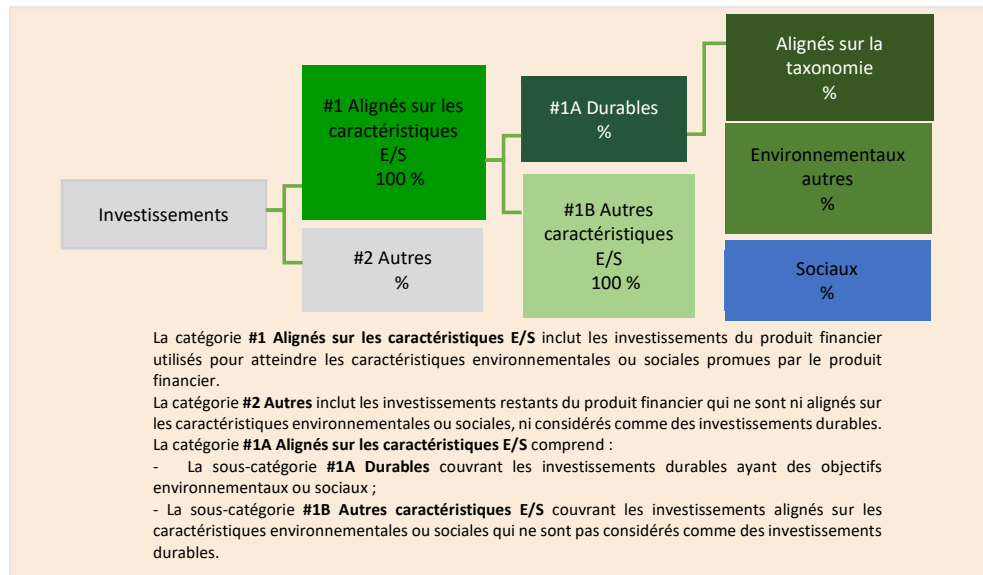
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### ● Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

100% des investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier tertiaire.



### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI METRONOME n'a pas pris d'engagement d'investissement sur des actifs durables, au titre de l'exercice 2025.

### ● Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?

- Oui :  Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire
- Non

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

# ANNEXE PÉRIODIQUE

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

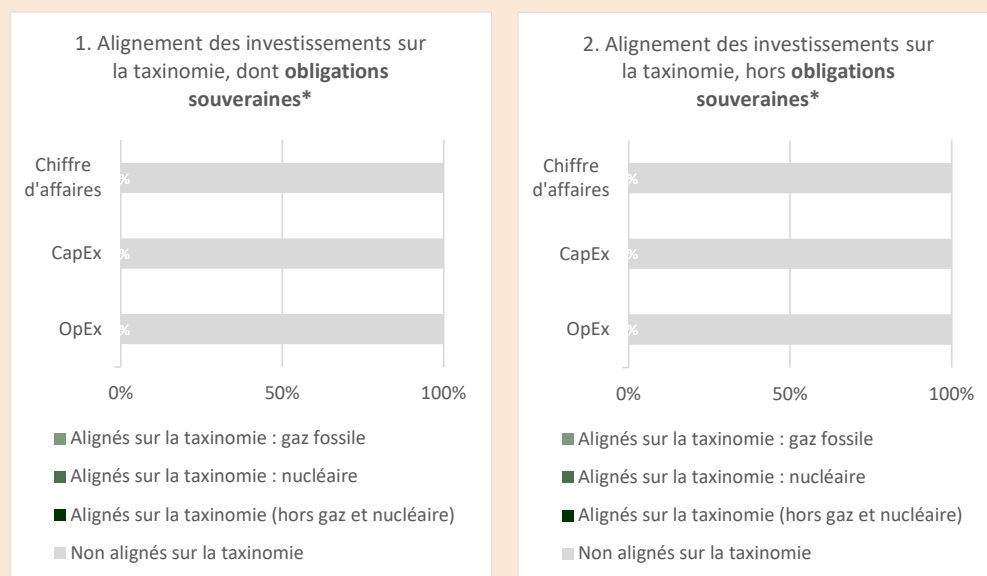
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **Des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.



**La S.C.P.I. Métronome ne s'engage pas sur un niveau minimum d'investissements durables alignés sur la Taxinomie de l'Union européenne. Le taux d'alignement à la Taxinomie est toutefois calculé par Midi 2i dans le cadre du rapport article 29 LEC pour l'ensemble des fonds classés article 8 qu'elle gère, dont la S.C.P.I. Vous pouvez le consulter ici : <https://www.midi2i.com/informations-reglementaires/>**

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Ce graphique représente % des investissements totaux.

**\*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines**

- **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non applicable

- **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable

- **Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Non applicable car la SCPI METRONOME n'a pas pris d'engagement d'investissement sur des actifs durables, au titre de l'exercice 2025.

# ANNEXE PÉRIODIQUE



## Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable car la SCPI METRONOME n'a pas pris d'engagement d'investissement sur des actifs durables, au titre de l'exercice 2025.



## Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Non applicable car la SCPI METRONOME n'a pas pris d'engagement d'investissement sur des actifs durables, au titre de l'exercice 2025.



## Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Pour mémoire, MIDI 2i a défini des grilles d'analyse extra-financière par typologie d'actifs immobiliers permettant de noter chaque actif de 0 à 100. Celles-ci sont composées de 32 critères répartis par thématique de Développement Durable et catégorisés selon le pilier E,S,G.

Une fois cette note établie, un plan d'action sur 3 ans est défini et mis en œuvre par actif, dans le but d'atteindre au minimum :

- Le maintien de la note ESG de l'actif, si celle-ci est supérieure à la note seuil du fonds ( 50/100 pour la SCPI METRONOME)
- L'atteinte de la note seuil du fonds ou une progression de 20 points, si la note ESG de l'actif est inférieure à la note seuil du fonds.

Aussi, l'ensemble des mesures prises dans le cadre des plans d'actions, par actifs, au cours de la période 2025, sont publiées dans le rapport ESG 2025 de la SCPI METRONOME sur le site internet de Midi 2i.

[\(https://www.midi2i.com/scpi-metronome/informations-en-matieres-de-finance-durable/\)](https://www.midi2i.com/scpi-metronome/informations-en-matieres-de-finance-durable/)



## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- **En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?**  
Non applicable
- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**  
Non applicable
- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**  
Non applicable
- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**  
Non applicable

# Métronomie

SCPI

11, allées du Président Roosevelt - 31000 Toulouse  
Tél. : 05 62 30 43 78 - Appel non surtaxé, coût selon votre opérateur  
contact-scpi@midi2i.com  
www.midi2i.com

