

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### METRONOME

Code LEI : 969500DQ7SKQKL6OF037

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) gérée par MiDi 2i

**Nom de l'initiateur :** MiDi 2i

**Site internet :** [www.midi2i.com](http://www.midi2i.com)

**Contact :** Appelez le 05.62.30.43.78 pour de plus amples informations (Appel non surtaxé, coût selon votre opérateur).

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers est chargée du contrôle de MiDi 2i en ce qui concerne ce document d'informations clés. MiDi 2i est agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-15000025.

**Date de production du document d'informations clés :** 01/04/2026



## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut-être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable. La Société est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) relevant du Code Monétaire et Financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV).

La SCPI, Société Civile de Placement Immobilier, de type « Classique » vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié sur le plan locatif et géographique.

**Durée :** La durée de vie de la SCPI est de 99 ans, soit jusqu'en 2118.

**Objectifs :** L'objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) est de 4.58% sur 10 ans, incluant un objectif annuel de taux de distribution (TD) de la SCPI de 5 %. Cet objectif de gestion n'est pas garanti. La SCPI METRONOME investit directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs, dans le secteur tertiaire (bureaux, commerces, locaux d'activités et logistique), affectés exclusivement à la location. Les actifs détenus par la SCPI METRONOME sont localisés en France, dans les métropoles françaises (selon la définition de l'article L5217-1 du Code Générale des Collectivités Territoriales) et leurs aires urbaines (selon la définition indiquée dans la note d'information de la SCPI). La SCPI peut détenir des parts de société de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé répondant aux conditions fixées par l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier, mais également, dans les conditions et les limites réglementaires, des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placements immobiliers ou d'organismes collectifs immobiliers. Dans le cadre de sa politique d'investissement, la SCPI METRONOME vise à diversifier son patrimoine au travers du nombre et de la localisation des actifs immobiliers détenus, de la nature des immeubles et de l'activité des locataires.

La SCPI METRONOME est engagée dans une démarche active de participation au développement territorial, tout en optimisant l'impact sociétal et environnemental du patrimoine. Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du label ISR, depuis le 06/12/2021. Pour ce faire, la S.C.P.I. prend systématiquement en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa politique d'investissement et identifie les axes d'amélioration de ces critères dans sa gestion des actifs. La totalité des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition, réalisée sur la base d'une Grille ESG identique pour tous les actifs. Chaque actif dispose dans la durée d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG, d'une note ESG « à date » et d'une note ESG cible. Cette approche de type best in progress est fondée sur 32 critères ESG, répartis en trois catégories (12 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques, 10 critères sociaux tels que notamment la mobilité, la santé, le confort et la sécurité des occupants, et 10 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des sous-traitants).

La SCPI METRONOME est constituée d'un capital variable et peut, conformément à ses statuts, recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximal de 1,67. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la revente des parts, ou le cas échéant, lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

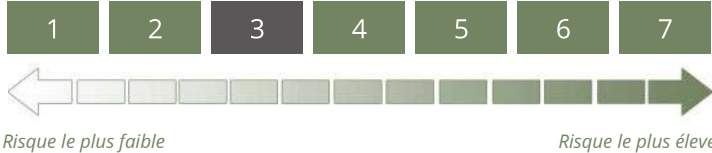
**Investisseurs de détail visés :** Tout type d'investisseur (Hors « US Person » au sens la réglementation américaine « Regulation S ») ayant la connaissance et/ou l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et les risques de l'investissement immobilier, et recherchant une diversification de son épargne un horizon d'investissement à long terme (10 ans au minimum). Ce produit ne s'adresse pas aux investisseurs qui recherchent une protection du capital, ou dont l'âge apparaît incompatible avec l'horizon de placement recommandé. Conformément aux dispositions statutaires, les souscriptions de nouvelles parts de la SCPI ne pourront pas être réalisées par une « US Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers ou à une personne qui ne respecterait pas les conditions du questionnaire KYC et de la procédure de lutte contre le blanchiment (LCB).

**Dépositaire :** Société Générale SA

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting (bulletin trimestriel d'information et rapport annuel).

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risque de perte en capital :** L'objectif de performance est lié à l'évolution des marchés immobiliers et financiers, notamment grâce à l'indexation des loyers. Même si l'immobilier représente souvent une valeur refuge, l'investissement est soumis à ces paramètres, ainsi qu'à l'évolution de la situation économique générale. Le capital et le rendement ne sont donc pas garantis.

**Risque de liquidité :** Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou vous pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.

**Autres risques :** Risque de gestion discrétionnaire ; risque immobilier ; risque économique ; risque de durabilité ; risque fiscal.  
Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la note d'information.

### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

| Période de détention recommandée : 10 ans |                                                                                                                                                                                 |                              |                               |                                                                      |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Exemple d'Investissement : 10 000 €       |                                                                                                                                                                                 |                              |                               |                                                                      |
| Scénarios                                 |                                                                                                                                                                                 | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 5 ans | Si vous sortez<br>après 10 ans<br>(Période de détention recommandée) |
| Minimum                                   | Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. |                              |                               |                                                                      |
| Tensions                                  | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                                                                                          | 8 160 €                      | 7 170 €                       | 6 480 €                                                              |
|                                           | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | -18.40%                      | -6.44%                        | -4.25%                                                               |
| Défavorable                               | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                                                                                          | 8 570 €                      | 8 510 €                       | 8 510 €                                                              |
|                                           | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | -14.30%                      | -3.18%                        | -1.60%                                                               |
| Intermédiaire                             | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                                                                                          | 9 510 €                      | 11 820 €                      | 15 230 €                                                             |
|                                           | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | -4.90%                       | 3.40%                         | 4.30%                                                                |
| Favorable                                 | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                                                                                          | 9 940 €                      | 12 800 €                      | 16 650 €                                                             |
|                                           | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | -0.60%                       | 5.06%                         | 5.23%                                                                |

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et décembre 2025, intermédiaire entre février 2011 et février 2021 et favorable entre novembre 2011 et novembre 2021.

## Que se passe-t-il si MiDi 2i n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les actifs du produit sont conservés par le dépositaire de votre produit, Société Générale SA. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI dans les livres d'un établissement bancaire tiers. Par conséquent, le défaut de MiDi 2i n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI. La SCPI ne bénéficie pas d'un système d'indemnisation. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

|                                        | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 5 ans | Si vous sortez<br>après 10 ans<br>(Période de détention recommandée) |
|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Coûts totaux</b>                    | <b>1 174 €</b>               | <b>2 940 €</b>                | <b>6 261 €</b>                                                       |
| <b>Incidence des coûts annuels (*)</b> | 11.74%                       | 4.70%                         | 3.66% chaque année                                                   |

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 7.95% avant déduction des coûts et de 4.30% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Si vous sortez<br>après 1 an |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Coûts d'entrée                                                    | 9.50% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.                                                                                          | 950 EUR                      |
| Coûts de sortie                                                   | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.                                                                                                                                                                         | 0 EUR                        |
| Coûts récurrents prélevés chaque année                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 1.00% de la valeur de votre investissement diminuée des coûts d'entrée par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.                                                                                                                                 | 90 EUR                       |
| Coûts de transaction                                              | 1.48% de la valeur de votre investissement diminuée des coûts d'entrée par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 134 EUR                      |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions              |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |
| Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement     | Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.                                                                                                                                                                                                                            | 0 EUR                        |

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Nous vous rappelons que la durée de placement minimale recommandée est de 10 ans, notamment compte tenu du temps nécessaire pour valoriser les actifs immobiliers détenus par la S.C.P.I. Il est possible de racheter ses parts au prix de retrait avant la fin de la période de détention recommandée.

En revanche, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La S.C.P.I. ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis à un risque de liquidité. Le retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération. Les modalités de sortie sont détaillées dans la notice d'information (Chapitre 2).

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou directement auprès de l'organisme qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de MiDi 2i - 11 Allées du Président Roosevelt - 31 000 TOULOUSE.

E-Mail : [conformite@midi2i.com](mailto:conformite@midi2i.com).

## Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting (bulletin trimestriel d'information et rapport annuel).

La SCPI METRONOME est classée article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »).

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.midi2i.com/scpi-metronome/>

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Pour régler un différend à l'amiable entre un associé et la société de gestion et afin d'éviter une procédure judiciaire, le service de médiation interne de l'AMF peut être saisi par réclamation écrite adressée à : Médiateur de l'AMF, Autorité des Marchés Financiers, 17 Place de La Bourse, 75082 Paris Cedex 02. Il est également possible de remplir en ligne le formulaire de demande de médiation AMF et de consulter la Charte de médiation AMF sur le site internet officiel de l'AMF. Tél. : +33 1 53 45 60 00 Site internet : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)