

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

1^{er} TRIMESTRE 2025

Période analysée du 1^{er} janvier au 31 mars 2025

#22

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2025

INFORMATIONS CLÉS



1 200 €

Prix de souscription

Nominal : 1000 € - Prime d'émission : 200 €



1 086 €

Valeur de retrait au 31/12/2024



15,00 €

Montant unitaire distribué sur le trimestre⁽¹⁾

Dividende payé au plus tard le 15/05/2025. Le prochain dividende au titre du 2^e trimestre 2025 interviendra au plus tard le 14/08/2025. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les dividendes ne sont pas garantis dans le temps. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

4,56 %

TRI Cible 10 ans (non garanti)⁽²⁾

3,62 %

TRI Historique 5 ans (non garanti)⁽²⁾

998,48 €

Valeur IFI au 31/12/2024⁽³⁾

5 %

TD⁽⁵⁾ Cible annuel

5 %

TD⁽⁵⁾ au 31/12/2024
dont 0 % de revenus
non récurrents⁽⁴⁾

1,23

Effet levier au 31/12/2024⁽⁶⁾

1. Montant brut par part en jouissance sur le trimestre
2. 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
3. Fourni à titre indicatif par la société de gestion
4. Les revenus récurrents sont constitués par le recours au report à nouveau, la distribution de plus-values
5. TD (taux de distribution) : Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.
6. L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé selon la méthode de l'engagement.

NOUS CONTACTER

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



Jean-Luc BARTHET,
Président de MIDI 2i

CHÈR(E)S ASSOCIÉ(E)S,

Comme vous l'avez constaté depuis de nombreux mois, les successions d'informations, les prises de position et les événements plus ou moins tragiques jalonnent notre quotidien. De la guerre en Ukraine aux tensions géopolitiques au Moyen-Orient, en passant par l'arrivée du nouveau gouvernement américain, les acteurs économiques avancent avec une prudence évidente dans un contexte imprévisible.

Pourtant, le marché de l'immobilier tertiaire semble maintenir, ce trimestre, la dynamique amorcée au 4^e trimestre 2024. L'étude « Global Survey » de CBRE incite à un certain optimisme, soutenu par des éléments concrets. Tout d'abord, il semblerait que la correction des prix entamée il y a deux ans soit en grande partie achevée. De plus, après la cinquième baisse des taux directeurs de la BCE en janvier 2025, l'inflation semble désormais maîtrisée, ce qui permet de bénéficier d'un environnement favorable au retour progressif des investisseurs.

Ainsi, selon CBRE, le volume investi au 1^{er} trimestre 2025 dans l'immobilier d'entreprise en France a progressé de 67 % par rapport au 1^{er} trimestre de l'année précédente, atteignant un montant total de 3,4 milliards d'euros. Ces signaux sont encourageants, mais il convient de les nuancer : la période étudiée est marquée à la fois par quelques grandes transactions et par un rebond contrasté selon les classes d'actifs.

En ce qui concerne les régions, qui ont relativement bien résisté ces derniers mois, la reprise reste timide. Cependant, il est intéressant de constater, d'après l'étude Colliers/Immostat, que les taux de rendement prime des principales métropoles – Lyon, Toulouse, Marseille – demeurent stables, autour de 6 % en moyenne. Est-ce les premiers signes d'une réconciliation progressive entre l'offre et la demande sur ces marchés ? Les transactions dans les prochains mois nous le diront...

Concernant l'activité dans le domaine des SCPI, l'année 2024 a été contrastée selon les zones géographiques, les classes d'actifs et les sociétés de gestion. Dans un marché en pleine mutation, certaines SCPI sont apparues tandis que d'autres ont continué à subir des baisses notables de leur valeur de parts.

Métronome a su rester fidèle à sa stratégie. Sur le segment des SCPI de bureaux, Métronome figure parmi les deux premières SCPI ayant collecté le plus en 2024 (29 millions d'euros). Selon moi, avec un Taux de Rentabilité Interne (TRI) historique à 3,62 % à 5 ans, 4,56 % en TRI Cible à 10 ans et un Taux de Distribution de 5 % en 2024, conforme à nos objectifs, Métronome

affiche une belle performance au regard des 4,4 % de taux de distribution moyen sur cette classe d'actifs en 2024 (source ASPIM), et ce, sans avoir modifié son prix de part.

Bien que les valeurs d'expertise du patrimoine de Métronome aient connu une baisse sur l'exercice 2024, la valeur de reconstitution de Métronome s'élève à 1 170 € au 31 décembre 2024, permettant de confirmer ainsi la stabilité de notre prix de part à 1 200 €. Les investissements réalisés au cours de l'année 2024 et ceux à venir, ajoutés aux perspectives de stabilisation du marché, nous permettent d'être résolument optimiste sur l'évolution de cette valeur en 2025.

2024 a été sur l'ensemble du marché une année complexe traduit par le fait que 24 % des SCPI ont vu leur prix de souscription diminuer et que la capitalisation de toutes les SCPI a diminué de 1,7 % sur cette même année. (Source : ASPIM)

Naturellement, la collecte a poursuivi son bon rythme en ce début d'année, avec 8 606 nouvelles parts souscrites au 1^{er} trimestre 2025. A ce jour, la stabilité démontrée par Métronome a permis de renforcer la confiance de certains investisseurs. Ainsi, BPCE Vie a renouvelé sa confiance envers notre SCPI, confirmant sa volonté de continuer à la distribuer dans les contrats d'assurance vie. Au 31 mars 2025, la capitalisation de votre SCPI atteint plus de 132 millions d'euros, avec un patrimoine sous gestion de 129 millions d'euros. Ces indicateurs illustrent l'attractivité de notre SCPI, mettant en lumière la qualité de sa gestion et la pertinence de sa stratégie.

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

Ces résultats renforcent notre conviction dans le positionnement stratégique adopté depuis 2021 pour la SCPI Métronome : l'immobilier de demain, au cœur des grandes métropoles françaises, dans une démarche socialement responsable. Tout en restant fidèle aux exigences réglementaires et au Label ISR de Métronome, nous poursuivons notre stratégie axée sur trois piliers : l'emplacement, l'engagement face aux enjeux climatiques et des actifs adaptés aux nouveaux usages.

Alors que le marché semble confirmer un nouveau cycle, nous mettons tout en œuvre pour répondre avec agilité à vos attentes et à celles de nos futurs associés.

Jean-Luc Barthet

INFORMATIONS FINANCIÈRES

MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS				
	2 ^{er} trimestre 2024	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025
Revenus fonciers	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €
Revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Revenus distribués	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €

MARCHÉ DES PARTS				
	2 ^{er} trimestre 2024	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025
Nombre de parts totales	93 324	98 094	101 844	110 450
Nouvelles parts créées	6 361	4 828	3 820	8 606
Parts retirées	17	58	70	0
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	111 988 800 €	117 712 800 €	122 212 800 €	132 540 000 €
Nombre d'associés	1 527	1 642	1 769	1 922

EN BREF

DÉLAI DE JOUISSANCE

1^{er} jour du 5^e mois

Suivant la souscription et son règlement intégral

VALEURS AU 31/12/2024

(par part)

Valeur de réalisation ⁽¹⁾

985,69 €

Valeur de reconstitution ⁽²⁾

1 170,16 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

1 200 €

souscription minimum de 5 parts pour tout nouvel associé

Valeur nominale

1 000 €

Prime d'émission ⁽³⁾

200 €

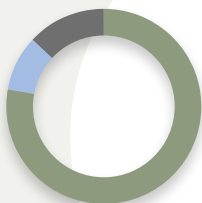
Dont commission de souscription de 136,80 € TTC (114 € HT)

⁽¹⁾ La valeur de réalisation correspond à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

⁽²⁾ La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation additionnée des frais et droits de reconstitution du patrimoine de la SCPI.

⁽³⁾ TTC s'entend par rapport au taux de T.V.A en vigueur.

INFORMATIONS LOCATIVES AU 31/03/2025



80 % Bureau
8 % Activité
12 % Commerces

Répartition typologique
en m²



67

Nombre de baux



2 002 K€

Montant des loyers
encaissés



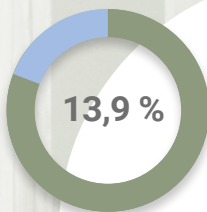
129 M€

Patrimoine détenu
par la SCPI
(Hors frais)



52 849 m²

Superficie Totale



86,1 % Valeur de réalisation
13,9 % Emprunts bancaires
0 % VEFA ou autres
acquisitions payables
à terme
0 % Crédit-baux immobiliers
0 % Autres dettes

Dette et autres
engagements



89 %

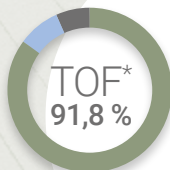
Taux d'encaissement
des loyers



TOP*

87,9 %

Taux d'occupation
physique



TOP*
91,8 %
85,2 % Locaux
occupés
6,6 % Franchise
accordées
8,2 % Locaux
vacants
Taux d'occupation
financier

LA VIE DE VOTRE SCPI

ZOOM FISCALITÉ

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

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

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

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

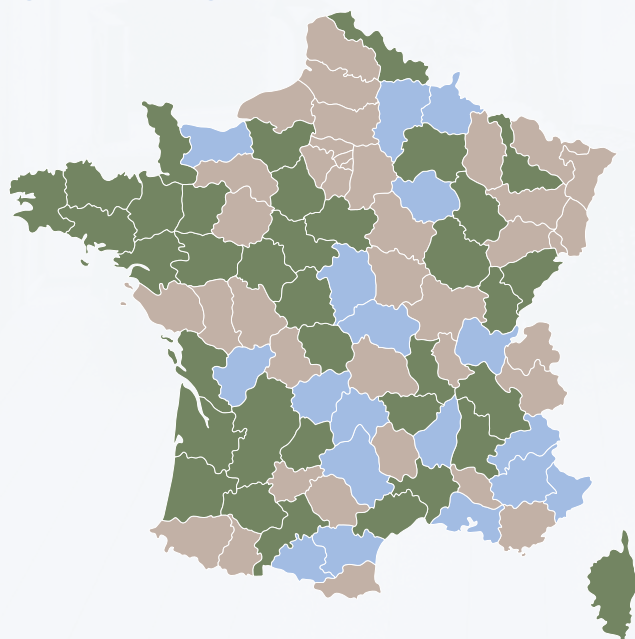


À RETENIR

- **Votre SCPI, investissant exclusivement en France, présente une déclaration relativement simple.** Vous pourrez opter pour le régime Micro-foncier ou le régime Réel en fonction de votre situation personnelle.
- **Un décalage peut toutefois exister** entre ce que vous avez perçu et ce que vous devez déclarer. Pourquoi ? Chaque associé doit déclarer les recettes foncières perçues par la SCPI, corrigées de certaines charges déductibles, et s'acquitter de l'impôt afférent. Les recettes prises en compte correspondent aux loyers effectivement encaissés par la SCPI au cours de l'exercice 2024. Vous êtes donc fiscalisé sur les loyers encaissés par votre SCPI et non sur les revenus effectivement distribués. Cette gestion peut inclure des travaux sur le patrimoine, la constitution ou distribution de réserves, ou encore la création de provisions, ce qui influence le montant distribué.
- **En cas de doute, n'hésitez pas à contacter :** l'administration fiscale, votre conseiller et la société de gestion de la SCPI.

DÉCLARATION 2025 DES REVENUS EN LIGNE : DATES LIMITES

SELON DES DÉPARTEMENTS



1

22 MAI 2025

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

2

28 MAI 2025

pour les départements de 20

3

5 JUIN 2025

pour les départements restants (55 à 976)



Sources : economie.gouv.fr

Au 31/03/2025 aucune cession ni échange n'ont été réalisés sur la période pour le compte de la S.C.P.I.

AVERTISSEMENTS

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. Investir dans une SCPI comporte des risques. Le capital investi et les performances ne sont pas garantis. Les revenus ne sont pas constants dans le temps. Ils peuvent fluctuer en fonction de l'évolution du marché immobilier, sur la durée de placement. La durée de conservation des parts recommandée est de 10 ans minimum et la liquidité du placement est limitée durant toute la durée de vie de la SCPI. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale et à vos objectifs de placement.

L'intégralité de ces conditions et des risques liés à l'investissement dans la SCPI sont consultables dans la note d'information et les statuts de la SCPI MÉTRONOME disponibles sur le site internet www.midi2i.com.

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

GLOSSAIRE

VALEUR DE SOUSCRIPTION : elle correspond au prix d'achat des parts de SCPI sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

VALEUR DE RETRAIT : elle correspond, pour les SCPI à capital variable, au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

DELAI DE JOUISSANCE : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes.

TRI (taux de rentabilité interne) : Indicateur de performance intégrant l'ensemble des dividendes versés sur une période donnée et l'évolution du prix de la part. Le TRI cible est une estimation calculée par MIDI 2i fondée sur des hypothèses et des conditions actuelles de marché. Il ne constitue ni un indicateur exact ni une promesse de résultat. Il dépend de l'évolution du marché et de la durée de détention des parts.

TD (EX TDVM) le taux de distribution caractérisé par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Il doit être

fait obligatoirement mention de la part en pourcentage des revenus non récurrents (recours au report à nouveau, distribution de plus-values) dans le total de la distribution intervenue au cours de l'année n.

TOF : Taux d'Occupation Financier, loyers facturés / loyers facturables. Ce taux mesure la performance locative financière.

La méthode de calcul du TOF évolue. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Il est fait mention de la quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le TOF. A l'initiative de la société de gestion, il peut être fait distinctement mention de la quote-part de loyers non recouvrés par rapport au total des loyers facturés au titre d'un exercice comptable.

TOP : Taux d'Occupation Physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION / CESSIION / RETRAIT DE PARTS

SOUSCRIPTION : à compter du jour d'agrément de la SCPI par l'AMF et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription est fixé à 1 200 € (mille deux cents euros) dont 200€ (deux cents euros) de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la S.C.P.I à la Société de Gestion de 9,5 % HT (soit 11,40 % TTC) maximum du prix de souscription soit un montant de 136,80€ (cent trente six euros et quatre-vingt cents) TTC par part. La commission de souscription rémunère :

- Les frais de collecte des capitaux à hauteur de 7,00 % HT (84,00€ HT), à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 8,4 % toutes taxes comprises (TTC) (100,80€ TTC) pour un taux de TVA de 20,00%.
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 2,5 % HT (30,00€ HT) à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 3,00 % toutes taxes comprises (TTC) (36,00€ TTC) pour un taux de TVA de 20,00%.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais. La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

RETRAIT : conformément aux dispositions régissant les Sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Le règlement des associés qui se retirent à lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation. Les parts

remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en Décembre 2019 perd la jouissance de ses parts au 1^{er} décembre 2019. Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts, après rapport motivé de la Société de Gestion.

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

MARCHÉ SECONDAIRE : la SCPI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire. Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la note d'information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Au cas d'espèce, les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI MÉTRONOME. Ce document peut être obtenu auprès du Service Relation Associés au 06 26 46 92 06 ou par courriel : contact-scp@midi2i.com

FISCALITE

DISPOSITIF FISCAL SPÉCIFIQUE : la SCPI ne permet pas aux associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique.

MICRO-FONCIER : le régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier » s'applique de plein droit au détenteur de parts de SCPI lorsque les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder 15 000 euros au titre de l'année d'imposition,
- l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue,
- l'associé ne doit pas détenir un logement ou des parts de société de personne non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux.

PLUS-VALUES ET PRODUITS FINANCIERS : les plus-values nettes après abattement sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %, auquel s'ajoute des prélèvements sociaux. Pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, une surtaxe est appliquée dont le taux progresse par tranche de 50 000 euros : de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 euros et jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 euros. L'impôt correspondant est acquitté dans un délai

d'un mois à compter de la cession. Les revenus financiers sont soumis à un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non-résidentes.

ASSOCIÉS NON-RÉSIDENTS : il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la Société de Gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

CARACTÉRISTIQUES

SCPI	Stratégie à prépondérance	Immatriculation	852 697 861 RCS Toulouse
	Bureaux (avec possibilité de commerces, bureaux d'activité et logistiques)	N° Visa AMF	19-23 du 11 octobre 2019
Capital	Variable	Capital statutaire maximum	150 000 000 €
Délai d'entrée en jouissance	1^{er} jour du 5^e mois	Dépositaire	CACEIS BANK
Durée de détention préconisée	10 ans	Évaluateur immobilier	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Date d'immatriculation	24 Juillet 2019	Commissaire aux comptes	KPMG
Durée de la SCPI	99 ans		