



## Midi 2i solide dans un marché en mutation

### Résultats 2024 et perspectives de développement

Créée en 2005 et agréée par l'AMF depuis 2015, Midi 2i, société de gestion spécialisée dans l'investissement en immobilier professionnel en Régions, poursuit son développement et confirme la solidité de son modèle économique. Dans un contexte immobilier tendu pour la deuxième année consécutive, la filiale de la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées tire son épingle du jeu et affiche une trajectoire stable et agile, résolument tournée vers l'avenir. Au 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires de Midi 2i atteint 13,64 millions d'euros (+ 8,25% vs 31/12/2023) qui s'accompagne d'une hausse de son résultat net. La société est devenue pleinement propriétaire de 178 millions d'euros d'opérations immobilières investies en 2024 et continue d'affirmer son positionnement stratégique : celui d'un acteur agile, sélectif et engagé, capable d'adapter ses approches tout en consolidant sa croissance. En parallèle, Midi 2i assure la gestion de 24 fonds immobiliers dont le patrimoine dépasse le milliard d'euros, constitué de 134 actifs représentant environ 495 000 m<sup>2</sup> à travers la France métropolitaine

#### Une année structurante : nouveaux fonds, acquisitions ciblées et performance ESG.

L'année 2024 a marqué un tournant stratégique pour Midi 2i, avec la création d'un nouveau fonds institutionnel : **Valaura II, doté de 133 millions d'euros**. Ce véhicule, détenu par la Banque Populaire d'Auvergne Rhône-Alpes, illustre le rôle de Midi 2i comme société de gestion de référence pour les entités régionales du Groupe BPCE.

Dans le prolongement de cette dynamique, Midi 2i a structuré deux club deals, confirmant sa maîtrise pour ce type de montage, en réunissant plusieurs acteurs institutionnels. Deux acquisitions phares ont été réalisées sous ce format en 2024 : l'immeuble Milky Way à Lyon et l'immeuble Blanc Azur à Aix-en-Provence. Autre opération notable : l'acquisition du retail park "Les Millaires" à Beaucaire pour le compte de la foncière de la Banque Populaire du Sud. Ce site devrait prochainement accueillir une centrale de production d'énergie renouvelable, illustrant l'engagement de Midi 2i en faveur d'une valorisation durable et responsable des actifs.

#### Une nouvelle page stratégique s'ouvre avec le « cap 2030 »

2024 marque la clôture du plan stratégique initié en 2021. Il a notamment permis de consolider les fondamentaux de l'entreprise et de poser les bases d'une nouvelle phase d'accélération. Midi 2i affirme désormais une ambition forte à l'horizon 2030 : devenir la société de gestion de référence en immobilier d'entreprise au sein des Régions pour les établissements du groupe BPCE et de leurs clients.

Deux axes structurants sont ainsi posés : **mettre son expertise au service d'investisseurs institutionnels acteurs des Régions et développer une nouvelle activité de conseil à destination des clients historiques**. Le lancement de ces nouvelles offres est prévu sur le deuxième semestre 2025, pour un déploiement à compter de 2026. *« À l'instar du commerce hier, l'immobilier de bureau continue à subir en 2024 un véritable « bashing », alimenté par un tropisme du marché francilien. Pourtant, loin d'être en déclin, le secteur est en profonde mutation. Ceux qui sauront anticiper et accompagner ces transformations seront les acteurs clés de demain.*

*Nous envisageons l'avenir avec réalisme et ambition.*

*Dans un environnement mouvant, notre priorité reste de proposer des projets immobiliers porteurs de sens, adaptés aux usages et aux territoires et s'appuyant sur notre expertise. Notre modèle agile guidé par la performance financière et durable va poursuivre son évolution en amplifiant notre proximité avec nos Clients. Chaque projet est pensé pour créer de la valeur, à la fois pour les investisseurs et pour leurs locataires »* souligne Jean-Luc Barthet, Président de Midi 2i.

## **Une démarche RSE renforcée et structurante**

La stratégie RSE de Midi 2i constitue aujourd'hui un véritable pilier de sa gouvernance. En 2024, la société a publié son **premier rapport RSE**, et renouvelé avec succès la **labellisation ISR** de sa SCPI. Par ailleurs, Midi 2i a engagé un chantier structurant ayant pour objectif l'amélioration et la sécurisation de ses données extra-financière dans une logique de performance et de responsabilité.

Cette montée en puissance de la stratégie RSE traduit une volonté claire : conjuguer l'exigence du rendement avec l'impact environnemental et sociétal positif.

## **Un immobilier avec du sens, au service des territoires**

Enfin, fidèle à sa conviction selon laquelle l'immobilier doit s'adapter aux usages, Midi 2i poursuit sa stratégie d'investissements dans des actifs alliant confort d'usage, potentiel de transformation, modularité et capacité de revalorisation. Dans un contexte marqué par des tensions foncières, Midi 2i fait le choix d'un immobilier rénové, flexible, et adapté aux nouvelles attentes des utilisateurs et des territoires. La collaboration récente avec le gestionnaire de résidences co-living Harvey illustre cette vision : un immobilier plus ouvert, plus inclusif, plus durable.

*« Grâce à l'engagement de nos équipes et à notre capacité à anticiper les évolutions du marché, nous poursuivons notre développement dans un esprit de responsabilité. L'immobilier reste un levier puissant d'ancrage territorial, de création de lien et de gestion au service des entreprises et des citoyens »,* conclut Jean-Luc Barthet.

Enfin, 2025 est une année particulière pour Midi 2i ; la société passe le cap des 20 ans ! Et autant d'années passées à mettre expertise et savoir-faire au service de ses clients et des territoires.

Ces 20 ans sont synonymes de continuité, fidèles à l'exigence et aux qualités qui ont fait son succès. Ces 20 ans sont aussi synonymes de mouvement avec notre volonté affirmée d'aller proposer notre offre de service au-delà du groupe BPCE...

### **À propos de MIDI 2i**

Créée en 2005, Midi 2i, filiale de la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées et affiliée au Groupe BPCE, est une société de gestion de portefeuilles agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, depuis le 25 novembre 2015. Sa mission principale consiste à structurer, commercialiser, et gérer des véhicules d'investissement. Ces fonds ont pour objectifs d'acquérir, de valoriser et céder des actifs immobiliers d'entreprise, résidentiels et des locaux d'activités principalement. La diversité de son offre vise à apporter des solutions sur mesure à ses clients : institutionnels et particuliers. Pour cela, Midi 2i s'appuie sur ses 20 ans d'expérience, la proximité et sa connaissance éprouvée des métropoles en région.

Au 31/12/2024, Midi 2i compte 34 collaborateurs, et gère 25 véhicules d'investissements dont une SCPI et 6 club deals.

Ils détiennent un patrimoine représentant plus de 495 000 m<sup>2</sup>, d'une valeur d'environ 1,1 Milliard d'€ (hors participation).

Midi 2i a aussi vocation à participer à la construction d'une société durable en proposant des opérations d'investissement en immobilier ayant pour objectif d'allier performance financière et le développement des territoires. Elle a intégré dans sa stratégie de développement la prise en compte de sa responsabilité sociétale et s'engage dans une démarche progressive d'Investissement Socialement Responsable.