

# Rapport annuel

Exercice clos au 31 mai 2024



OSMO et OSMO ÉNERGIE sont des marques détenues et exploitées par MATA CAPITAL IM. Le site internet [www.osmo-energie.com](http://www.osmo-energie.com) est édité par la société MATA CAPITAL IM.  
OSMO ÉNERGIE est par ailleurs une société civile de placement en immobilier à capital variable faisant appel public à l'épargne (Visa AMF n° 24-04 en date du 12 mars 2024), dont le siège social est sis 18, rue Jean Giraudoux, 75116 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 982 344 137.  
MATA CAPITAL IM est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28/09/2016 sous le n° GP-16000024, Société par Actions Simplifiées, au capital de 150 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 170 148.

# SOMMAIRE

EDITORIAL.....	3
RAPPORT D'ACTIVITE.....	4
1. Situation de la Société au cours de l'exercice écoulé.....	4
2. Evolution prévisible de la Société.....	8
3. Evénements importants survenus depuis le 31 mai 2024.....	8
4. Information relative aux rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel.....	10
5. Rapport de la conformité et dispositif de contrôle interne.....	10
a) Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance.....	10
b) Les principaux risques.....	11
6. Changement substantiel intervenu au cours de la période.....	13
7. Présentation des résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.....	13
Démarche ESG.....	16
1. Diligences effectuées en phase d'acquisition.....	19
2. Diligences effectuées en phase de gestion.....	20
3. Prise en compte des principales incidences négatives.....	21
4. Limites méthodologies.....	22
Rapport financier au 31 mai 2024.....	23
1. Etat du patrimoine.....	23
2. Tableau de variation des capitaux propres.....	26
3. Compte de résultat de l'exercice.....	28
4. Annexe aux comptes annuels.....	30
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Ordinaire.....	42
1. Rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.....	42
2. Rapport sur l'exercice social clos le 31 mai 2024.....	44
Rapport général du commissaire aux comptes.....	45
1. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels.....	37
2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées.....	40
Annexe SFDR : Informations périodiques.....	42

## EDITORIAL

Cher(e)s associé(e)s,

Nous sommes très heureux de vous transmettre aujourd'hui le tout premier rapport annuel de votre nouvelle SCPI : Osmo Energie. Celui-ci revêt un caractère particulier car il fait exceptionnellement état d'une clôture comptable au 31 mai 2024. Cette clôture nous permet en effet de procéder aux premières distributions de la SCPI dès sa première année d'existence. Par la suite, nous publierons bien entendu un rapport annuel détaillé et arrêté au 31 décembre de chaque année, où vous retrouverez l'ensemble des actualités, faits marquants et perspectives de votre SCPI.

Avec Osmo, nous souhaitons apporter une nouvelle énergie à votre épargne !

Osmo Energie est fondée sur trois piliers qui nous guideront tout au long de la vie de cette nouvelle SCPI :

- Poursuivre un objectif de performance financière ambitieux sur le long terme, favorisé par l'entrée dans un nouveau cycle immobilier en France et en Europe ;
- Mettre en place une stratégie d'investissement diversifiée et durable, pour inscrire cette SCPI dans le temps long qui caractérise l'immobilier et l'épargne financière ;
- Proposer une solution d'épargne accessible pour tous, flexible et dynamique.

Au 31 mai 2024, vous étiez déjà près de 800 associés à nous avoir fait confiance, ce qui représentait plus de 20 millions d'euros collectés sur Osmo Energie. Au nom de toute l'équipe, je souhaite vivement remercier nos partenaires et les tous premiers associés de la SCPI pour leur confiance. Cette collecte nous a en effet permis d'initier les premiers investissements immobiliers de la SCPI et ainsi de toucher les premiers loyers.

Au 31 mai 2024, une première acquisition a en effet d'ores et déjà été signée, et d'autres investissements étaient sécurisés par la signature d'une promesse de vente. Au total, ce sont donc près de 15 millions d'euros qui étaient d'ores et déjà signés ou engagés sur votre SCPI à cette date.

Ces premières acquisitions permettront à la SCPI de distribuer ses premiers revenus dès le mois d'août de cette année, ce qui constitue à nos yeux la dernière pierre angulaire d'un lancement de SCPI réussi !

Le contexte politique particulièrement chahuté ne doit surtout pas nous faire dévier de notre objectif premier : constituer pour vous un patrimoine immobilier diversifié, qualitatif et durable, en France et en Europe. Soyez-en sûrs, nous mettons au quotidien toute notre énergie pour que ce nouveau produit d'épargne démarre sur des bases solides et durables.

Plus que jamais, nous sentons une énergie nouvelle autour de notre SCPI, nous en sommes très heureux et reconnaissants.

A très bientôt.

**Foulques de Sainte Marie, Managing Director - Mata Capital IM**

# RAPPORT D'ACTIVITE

Mesdames, Messieurs, Cher(es) Associé(e)s,

Nous avons le plaisir de vous convoquer en Assemblée Général Ordinaire Annuelle afin de soumettre à votre approbation la clôture du dernier exercice écoulé d'OSMO ÉNERGIE.

C'est ainsi qu'à l'occasion de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 mai 2024, vous avez décidé :

- D'une part, de porter ce plafond de capital social de douze millions (12 000 000) euros à quatre-cent-quatre-vingt-dix-neuf-millions-neuf-cent-quatre-vingt-dix-neuf-mille-neuf-cent-cinquante (499 999 950) euros afin de poursuivre cette dynamique d'investissement et de permettre à OSMO ENERGIE de disposer des capacités financières nécessaires pour la diversification de son patrimoine et son développement ;
- D'autre part, de clôturer de manière anticipée le premier exercice social de la Société au 31 mai 2024, afin que votre SCPI soit en mesure de procéder à la distribution des premiers bénéfices sans attendre le 31 décembre 2024, date de fin d'exercice initialement choisie.

## 1. Situation de la Société au cours de l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice écoulé, Osmo Energie a fait l'acquisition le 21 février 2024 d'un bâtiment commercial de 1 380 m<sup>2</sup> situé à Fréjus (83) via une SCI détenue à 99,90%. Ce bâtiment est loué à 100% à l'enseigne Action.

La composition du patrimoine immobilier au 31 mai 2024, indiqué en pourcentage de la valeur vénale des immeubles, se répartit comme suit :

	Locaux commerciaux
Province	100%
Total	100%



## Action – Fréjus – France

Date d'acquisition : **Mai 2024**

Adresse : **745 Av. du 15ème Corps d'Armée  
83800 Fréjus**

### ♦ Description

Bâtiment commercial indépendant de 1 380 m<sup>2</sup>, construit en 2001 et restructuré en 2014, situé au cœur du parc d'activités de Sainte-Croix à Fréjus, une zone urbaine dense et établie à proximité de nombreux commerces. Facilement accessible par l'autoroute A8 et desservi par les transports en commun (3 lignes de bus), il comprend 924 m<sup>2</sup> de surface de vente, 452 m<sup>2</sup> de stockage et 88 places de parking. Avec un volume d'investissement compris entre 2 et 3 millions d'euros, cette acquisition génère un taux de rendement immobilier supérieur à 7%, tous frais et droits inclus<sup>(2)</sup>.

[Découvrez le bien et son environnement en vidéo](#)

### ♦ Chiffres clés



**2,45 M€**

Prix HD<sup>(1)</sup>



**1 380 m<sup>2</sup>**

Surface



**7,15%**

Rendement immobilier AeM<sup>(2)</sup>

### ♦ Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

Bâtiment entièrement loué à l'enseigne Action jusqu'en juillet 2030. Fondée en 1993, Action est une chaîne de magasins non alimentaires à prix réduits, comptant plus de 2 500 points de vente en Europe. Élue enseigne préférée des Français en 2024 par EY-Parthenon, elle bénéficie d'une solide solvabilité.

### ♦ Focus ESG

**45.000€**  
Objectif  
d'investissement

Mise en place d'une  
gestion technique  
du bâtiment (GTB)

Mise en place d'un outil de  
suivi de la consommation  
énergétique en temps réel

**10% d'économie**  
d'énergie cible

Intensité carbone  
**6,1 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an**

Intensité énergétique  
**132 kWh/m<sup>2</sup>.an**

Score ESG à l'acquisition  
**10/100**

Moyenne du marché sur ce type de bien  
**14,2 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an**

Moyenne du marché sur ce type de bien  
**492 kWh/m<sup>2</sup>.an**

Score ESG cible dans 3 ans  
**37/100**

« L'audit énergétique effectué lors de l'acquisition nous a permis de constater la bonne performance énergétique et carbone du bâtiment ainsi que le respect des trajectoires européennes de décarbonation du (CRREM) sur plusieurs années. Afin de poursuivre cette dynamique, d'autres mesures additionnelles telles que la mise en place d'un outil de suivi de la consommation énergétique en temps réel et l'installation d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) pour mieux gérer et maîtriser la performance énergétique des équipements sont prévues sur ce bâtiment. »

Benjamin Germande  
Responsable RSE-ISR-ESG

<sup>(1)</sup> Prix Hors Droit, excluant les droits de mutation et frais d'acquisition

<sup>(2)</sup> Rendement Acte en Mains, tous frais et droits inclus. Estimation non garantie de la performance calculée par Mata Capital IM. Elle ne constitue ni un indicateur exact, ni une promesse de résultat.

## Vue d'ensemble de votre patrimoine au 31 mai 2024 :

Nombre d'immeuble	Adresse	Nature	Surface
1	1745 Av. du 15eme Corps d'Armée, Fréjus	Commerce	1 380 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	Prix d'achat hors droits, hors taxes	Nombre de locataire	Taux d'occupation financier
21/02/2024	2 450 000 €	1	100%

Depuis sa constitution le 24 novembre 2023, 79 910,76269 parts ont été émises auprès de 705 associés, pour un montant total de 20 495 905,93€.

Date de clôture	Montant du capital nominal à la date de clôture	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de part à la date de clôture	Nombre d'associés à la date de clôture	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice)	Prix d'entrée à la date de clôture (1)
31 mai 2024	11 986 614,40	20 495 905,93	79 910,76269	705	2 297 508,71	270

(1) Prix payé par le souscripteur jusqu'au 31 mai 2024 pour la phase dite "Sponsor".  
A compter du 1er juin 2024, le prix d'entrée est de 300 euros par part.

Aucune cession ou retrait de part n'a été effectuée durant ce premier exercice. Nous vous communiquons à titre informatif l'évolution des conditions de cession ou de retrait :

Date de clôture	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T.)
31 mai 2024	0	0	0	Non applicable	0

Osmo Energie n'a pas encore distribué de dividende. Le prix de souscription a évolué deux fois, dû aux périodes de collecte :

- La phase dite « Fondateur », pré-agrément de la SCPI, à 150 euros par part ;
- La phase dite « Sponsor », qui s'est terminée au 31 mai 2024, avec un prix de souscription de 270 euros par part.

	Année N
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier (en euros) (1)	150,00
Dividende versé au titre de l'exercice	-

Rentabilité de la part (en %)	-
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	-

(1) au 1er janvier, seules les parts fondateurs avaient été souscrites.

Ainsi, les valeurs de la Société au 31 mai 2024 sont les suivantes :

- Valeur nette comptable : 18.206.741 €, soit 227,84 € par part,
- Valeur de réalisation : 18.206.741 €, soit 227,84 € par part,
- Valeur de reconstitution : 20.554.200 €, soit 257,21 € par part.

A l'issue de ce premier exercice, nous constatons un résultat bénéficiaire de 8 343,83 euros, soit 0,10 euros par part.

La répartition du résultat par part est présentée dans le tableau ci-dessous :

ANNEE	N	% du total des revenus
REVENUS (1)		
• Recettes locatives brutes	-	0%
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,77	100%
• Produits divers	-	0%
<b>TOTAL DES REVENUS :</b>	<b>0,77</b>	<b>100%</b>
CHARGES (1)		
• Commission de gestion	(0,04)	-5%
• Autres frais de gestion (2)	(0,62)	-81%
• Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0%
• Charges locatives non récupérables	-	0%
<b>Sous total charges externes</b>	<b>(0,66)</b>	<b>-86%</b>
• Amortissement net		0%
- patrimoine	-	0%
- autres	-	0%
• Provision nettes (3)		0%
- pour travaux	-	0%
- autres	-	0%
<b>Sous total charges internes</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES :</b>	<b>(0,66)</b>	<b>-86%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>0,10</b>	<b>14%</b>
• Variation report à nouveau	-	0%
• Variation autres réserves (éventuellement)	-	0%

• Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	0%
• Revenus distribués après prélèvement	-	0%

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

Emplois des fonds :

	Total N-1	Durant l'exercice N	Total au 31/05/2024
Fonds collectés	-	20 495 906	20 495 906
+ cessions d'immeubles	-	-	-
- commission de souscription	-	(2 297 509)	(2 297 509)
- achat d'immeubles indirects	-	(999 000)	(999 000)
- comptes courants	-	(1 788 213)	(1 788 213)
- frais d'acquisition (non récupérables)	-	-	-
<b>= sommes restant à investir</b>	-	<b>15 411 184</b>	<b>15 411 184</b>

Plus globalement, la Société de Gestion constate l'absence d'évènements négatifs au cours de l'exercice écoulé.

## 2. Evolution prévisible de la Société

Dans un contexte de transformation profonde du monde des SCPI (transformation de la gestion d'actif et de la distribution d'épargne au sens large, concurrence accrue, duel entre anciennes et nouvelles SCPI, densification de la réglementation, notamment environnementale), nous souhaitons avec Osmo apporter une nouvelle énergie.

Bien que les montants de collecte soient globalement en baisse, nous sommes convaincus que le marché des SCPI entre dans une nouvelle phase de son développement, et que le moment de marché est propice pour lancer une nouvelle SCPI, à condition d'être diversifié, opportuniste, dynamique dans sa gestion, et de s'inscrire dans une démarche de sobriété énergétique transparente.

Plus que jamais, nous sentons une énergie nouvelle autour des nouvelles SCPI, et de Osmo Energie en particulier.

C'est pourquoi, nous ambitionnons une collecte totale sur l'ensemble de l'année 2024 comprise entre 40 et 50 millions d'euros, qui devrait permettre de constituer un portefeuille diversifié, mutualisé et qualitatif dans ce nouveau cycle immobilier qui s'ouvre en France et en Europe.

## 3. Evènements importants survenus depuis le 31 mai 2024.



Depuis la clôture de l'exercice au 31 mai 2024, la Société a :

- Signé une promesse le 6 juin 2024 pour l'acquisition d'un portefeuille d'actifs immobiliers situés à en Île-de-France et en Sologne loués à l'enseigne Gamm Vert ;
- Fait l'acquisition d'un actif immobilier situé à Caudebec, le 7 juin 2024, pour un montant de 1 812 000 € HD.

#### 4. Information relative aux rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel

Au titre de l'exercice clos au 31 mai 2024, la société de gestion a versé à l'ensemble de son personnel (soit 9.15 ETP) un montant total hors charges sociales de 0.8M€. Ce montant a été affecté à hauteur de 0.4M€ aux preneurs de risques identifiés (3.08 ETP) et est composé de 0.7M€ de rémunérations fixes et 0.1M€ de rémunérations variables.

Au titre de l'exercice clos au 31 mai 2024, la société de gestion n'a versé aucun *carried interest* à son personnel.

La politique de rémunération de MATA CAPITAL IM a pour objectif de promouvoir une gestion saine et efficace. Elle est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la société de gestion, des fonds et des clients/investisseurs, et comprend des mesures visant à éviter les situations de conflits d'intérêts. L'enveloppe globale des rémunérations allouées par l'organe de direction de la société de gestion au titre d'un exercice donné aux collaborateurs concernés se compose d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable.

Conformément aux dispositions réglementaires de la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs, MATA CAPITAL IM applique le principe de proportionnalité pour la mise en application pratique de sa politique de rémunération en s'appuyant notamment sur les principes suivants afin de prévenir les risques pour la SGP et les souscripteurs des fonds gérés :

- Lorsque la rémunération varie en fonction des performances, son montant total est établi en combinant l'évaluation des performances individuelles et de la performance collective, notamment des fonds gérés, en tenant compte de critères financiers et non financiers ;
- Un équilibre approprié est établi entre les composantes fixe et variable de la rémunération globale ;

La société de gestion définit, pour une année donnée, une enveloppe de rémunération variable discrétionnaire globale, qui est répartie au regard des évaluations individuelles des collaborateurs, sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, dépendants de la nature de la fonction exercée.

#### 5. Dispositif de contrôle interne

##### a) Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance est composé d'au moins sept (7) membres nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) exercices et sont toujours rééligibles.

Par exception, et afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois (3) exercices lors de l'assemblée constitutive, le conseil de

surveillance sera renouvelé au moins par tiers au cours des assemblées générales statuant sur les premier et deuxième exercices sociaux de la SCPI. A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du conseil de surveillance.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI.

#### b) Les principaux risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 10 ans.

Investir dans des parts de société civile de placement immobilier présente des risques. Nous vous invitons à consulter la note d'information avant de prendre votre décision.

#### Risque de perte en capital

La Société Civile de Placement Immobilier n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

#### Risque lié au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers détenus par la SCPI.

### Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

Pour plus d'informations : [Documentation légale](#)

## 6. Changement substantiel intervenu au cours de la période

Les membres fondateurs ont souscrit à un prix de cent-cinquante euros (150) euros.

Au lancement du fonds, les premiers souscripteurs qui ont souscrit dans la limite d'un montant de collecte de dix-neuf-millions-cent-soixante-dix-mille (19 170 000) d'euros, portant alors le capital social à douze-millions (12 000 000) d'euros, et avant le 31 mai 2024, ont pu souscrire à un prix de souscription, prime d'émission incluse, de deux-cent-soixante-dix (270) euros TTC par part

En contrepartie, ces investisseurs ont accepté que ces parts soient inaliénables pour une durée de trois (3) ans.

La société de gestion a permis à des collaborateurs de la société et de son groupe et leurs proches de souscrire des parts fondateurs et sponsors d'Osmo Energie. En contrepartie, et afin de garantir un traitement équitable, des mesures d'encadrement ont été mise en place par la société de gestion. Entre les investisseurs de la SCPI, ces derniers ne pourront pas réaliser des transactions sur le marché secondaire des parts de la SPI, souscrire ou racheter des parts de la SCPI dans la période débutant avec les travaux d'évaluation et s'achevant à la clôture des comptes d'Osmo Energie.

## 7. Présentation des résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire

### Première résolution

*(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 mai 2024)*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports au titre du dernier exercice écoulé de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, et du Commissaire aux comptes, **approuve** dans tous leurs développements les dits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 mai 2024 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 8.343,83 €, et **approuve** en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

*(Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier)*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier au titre du dernier exercice écoulé, **approuve** les termes des dits rapports ainsi que les conventions visées dans ces rapports.

### Troisième résolution

*(Constatation de la variation nette du capital social de la Société à la clôture de l'exercice)*

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, **arrête** le capital effectif de la Société au 31 mai 2024 à la somme de 11.986.614,40 € et, **prend acte** qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 11.986.614,40 €, étant le premier exercice de la Société

#### Quatrième résolution

*(Quitus à la Société de Gestion)*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, **donne** quitus à la Société de gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

#### Cinquième résolution

*(Quitus au Conseil de Surveillance)*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, **donne** quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

#### Sixième résolution

*(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 mai 2024 et fixation du dividende)*

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte que le résultat de l'exercice clos le 31 mai 2024 se solde par un bénéfice de 8.343,83 €, **décide** d'affecter ledit bénéfice à hauteur de l'intégralité de son montant au Report à Nouveau, portant le poste à un solde de 8.343,83€.

#### Septième résolution

*(Approbation des valeurs de la SCPI)*

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, **approuve** les valeurs de la SCPI au 31 mai 2024 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- Valeur nette comptable : 18.206.741 €, soit 227,84 € par part,
- Valeur de réalisation : 18.206.741 €, soit 227,84 € par part,
- Valeur de reconstitution : 20.554.200 €, soit 257,21 € par part.

#### Huitième résolution

*(Indemnisation des membres du Conseil de Surveillance)*

L'Assemblée Générale, **prend acte** qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice écoulé, **décide** de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos le 31 mai 2024.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de surveillance dans la limite de 1.500 € par membre et par an.

#### Neuvième résolution

*(Renouvellement du tiers des membres du Conseil de Surveillance)*

L'Assemblée Générale **décide** de nommer en qualité de nouveaux membres du Conseil de Surveillance :

- La société HUGUES LEGENDRE SAS, société par actions simplifiée dont le siège est situé 232 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75 008 Paris, identifiée sous le numéro 849 774 443 RCS Paris, représentée

par Hugues LEGENDRE, titulaire de 170 et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des cinq (5) dernières années ;

- Madame Clémence GAUTIER, 39 ans, domiciliée 35, rue Felix Jacquier, 69006 LYON, n'exerçant aucune fonction au sein de la Société et titulaire de 66 parts, et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des cinq (5) dernières ;
- Madame Leila BEN BRAHIM, 35 ans, Pharmacienne, domiciliée 13 RUE GUTENBERG 92100 BOULOGNE BILLANCOURT, n'exerçant aucune fonction au sein de la Société et titulaire de 100 parts, et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des cinq (5) dernières années ;

en remplacement de :

- La société MANA BLEU, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 18, rue Jean Giraudoux 75116 PARIS, France, identifiée sous le numéro 838 944 536 RCS Paris ; représentée par son président, Monsieur Baptiste SAINT-MARTIN, titulaire de 1666 parts, et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des 5 dernières années ;
- Monsieur Clément GARROT, 41 ans, Directeur de la Technologie, domicilié 18 bis rue du capitaine Ferber 75020 PARIS, France, n'exerçant aucune fonction au sein de la Société, titulaire de 6 parts, et n'ayant occupé aucun mandat de membre du conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des 5 dernières années ;
- La société ROCHEBELLE, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 18, rue Jean Giraudoux 75116 PARIS, France, sous le numéro 821 208 105 RCS PARIS, représentée par son président, Monsieur Edouard Baduel, titulaire de 333 parts, et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance, de SCPI, SEF ou GFI au cours des 5 dernières années

## Dixième résolution

*(Pouvoirs en vue des formalités)*

L'Assemblée Générale **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

## Démarche ESG

La SCPI poursuit un objectif d'investissement durable, au sens de l'article 9 (3) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « **SFDR** »), de diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES) en ayant une double approche de sobriété (usage et locataire) et d'efficacité (technique et bâtiment) énergétique tout au long du cycle de vie des investissements réalisés.

Pour atteindre cet objectif d'investissement durable, la Société de Gestion mettra en place des leviers d'action concrets sur les investissements réalisés, en lien avec les deux principaux piliers de la stratégie extra-financière de la SCPI — l'énergie et le carbone — qui peuvent être déclinés de la façon suivante : la sobriété énergétique (consommer moins), l'efficacité énergétique (consommer mieux) et au cas par cas les énergies alternatives (consommer mieux).

Opérationnellement, la SCPI s'inscrira dans trois dynamiques permettant d'inclure une approche à la maille du fonds et une approche à la maille de ses actifs :

- Un objectif d'engagement d'alignement du fonds aux trajectoires du CRREM (accessibles sur le [site internet du CRREM](#) et reprises en Annexe). Les trajectoires des actifs seront consolidées au niveau de la SCPI et calculées dans l'outil Deepki à l'aide d'une pondération basée sur la moyenne des intensités énergétique (kWh/m<sup>2</sup>/an) et carbone (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an) du patrimoine elle-même pondérée en fonction de la surface de chacun des actifs immobiliers. Dans le cadre de cet objectif, Mata Capital IM déploiera un outil de pilotage permettant de suivre les évolutions des consommations énergétiques et des émissions GES des actifs immobiliers afin de les comparer aux objectifs des différentes trajectoires du CRREM et apporter des solutions opérationnelles avec :
  - La mise en place d'une plateforme digitale globale de pilotage des consommations énergétiques et des émissions GES de l'ensemble des actifs immobiliers ; Le respect et l'application du décret tertiaire sur les immeubles situés en France et éligibles ;
  - La réalisation annuelle du bilan carbone à minima scope 1 (émissions directes) et 2 (émissions provenant de la production d'électricité, de vapeur, de chaleur et de froid achetée ou acquise et consommée) des actifs, en complément et au cas par cas des postes ciblés sur le scope 3, telles que les émissions liées à la consommation de l'eau, et l'acheminement de l'énergie non incluse dans les catégories 1 et 2 ; et
  - La mise en place d'une stratégie basée sur la Séquence MERCA : Mesurer, Éviter, Réduire, Compenser, Adapter.
- L'obtention du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») pour la SCPI dans l'année qui suit l'agrément avec la mise en œuvre d'une grille ESG dédiée et adaptée à l'objectif d'investissement durable de la SCPI ; et
- L'objectif d'avoir à minima cinquante (50 %) des locataires engagés ou labellisés « Sobriété Énergétique » en 2023.



Cet objectif s'inscrit également dans le cadre de l'objectif d'atténuation du changement climatique fixé par le règlement (UE) 2020/852 (ci-après « **Taxonomie** »). Il contribue également à atteindre les deux Objectifs de Développement Durable suivant :

- Énergie propre et coût abordable (ODD 7) ; et
- Mesures relatives à la lutte contre le changement climatique (ODD 13).

La SCPI se conformera également aux objectifs du Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit « **Décret tertiaire** », pour 100 % des actifs immobiliers situés en France et éligibles :

- -40% d'ici 2030 ;
- -50% d'ici 2040 ;
- -60% d'ici 2050.

Les principaux indicateurs de durabilité utilisés par la SCPI pour mesurer l'atteinte de l'objectif d'investissement durable seront classifiés en deux thématiques :

- Les indicateurs liés au carbone : suivi des émissions GES de l'ensemble des actifs immobiliers (Intensité carbone et Émissions GES) et mise en parallèle avec le bilan carbone consolidé de la SCPI. Ces indicateurs sont mesurés en intensité carbone  $\text{kgeqCO}_2/\text{m}^2/\text{an}$  et en émission GES  $\text{TeqCO}_2/\text{an}$  (à minima scope 1 et 2 et en complément des postes ciblés sur le scope 3) :
  - L'indicateur d'émissions GES : Suivi des émissions GES des actifs immobiliers en continu avec un objectif annuel consolidé au niveau de la SCPI à atteindre au regard des trajectoires CRREM (palier 2030 pour les actifs immobiliers de type bureau : entre 10 et  $15\text{kgCO}_2\text{eq}/\text{m}^2/\text{an}$ ) ;
  - L'indicateur de Compensation/Contribution Carbone : la Société de Gestion s'engage à effectuer un suivi des émissions GES des bâtiments, basé sur la trajectoire CRREM (émissions résiduelles incompressibles) ainsi que les émissions réelles des actifs immobiliers, et à compenser tout ou partie des tonnes de  $\text{CO}_2$  émises. Le fonds financera donc annuellement, auprès de son partenaire EcoTree, une quantité de tonnes de  $\text{CO}_2$ , sous forme de crédits carbones certifiés par Bureau Veritas, qui seront consommés et retirés du registre (sans inscription à l'actif du fonds), et correspondant à une partie ou à la totalité des tonnes émises, à la discrétion de la société de gestion, notamment sous réserve d'atteindre les objectifs en termes de taux de rendement interne (TRI) et de taux de distribution fixé.
- Les indicateurs liés à l'énergie : la consommation énergétique des actifs immobiliers ainsi que le % d'actifs labellisés « Sobriété Énergétique » par un organisme tiers indépendant. Ces indicateurs sont mesurés en  $\text{kWhEF}/\text{m}^2/\text{an}$ ,  $\text{kWhEP}/\text{m}^2/\text{an}$ , % d'actifs labellisés « sobriété énergétique » et notamment :

- L'indicateur de performance Énergétique : Suivi de la consommation énergétique des actifs immobiliers en continu avec un objectif annuel consolidé à atteindre au niveau du fonds au regard de la trajectoire CREEM (palier 2030 pour les actifs immobiliers de type bureau : 116 kWh/m<sup>2</sup>/an) ;
- L'indicateur de sobriété Énergétique : Nombre de locataire inscrit dans une démarche de labellisation Sobriété Énergétique avec un objectif d'avoir 50% des locataires engagés ou labellisés en 2030.

Les trajectoires CREEM consolidées au niveau de la SCPI seront calculées dans l'outil Deepki à l'aide d'une pondération basée sur la moyenne des intensités énergétique (kWh/m<sup>2</sup>/an) et carbone (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an) du patrimoine, qui sera par la suite pondérée en fonction de la surface de chacun des actifs immobiliers.

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers pourrait impliquer une incidence sur le rendement financier des actifs immobiliers à court terme mais est essentielle pour assurer une pérennité de ces actifs à long terme.

Ces objectifs de gestion ne sont pas garantis.

## 1. Diligences effectuées en phase d'acquisition

En phase d'acquisition, dès lors que les actifs entreront dans la stratégie d'investissement de la SCPI, les investissements seront systématiquement sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard des objectifs de gestion extra-financiers de la SCPI.

Afin d'atteindre ses objectifs de gestion extra-financiers, les actifs immobiliers seront ainsi évalués et sélectionnés à l'aide d'une grille ESG comprenant entre 27 et 30 critères (selon la typologie d'actifs immobiliers) afin de noter chaque actif sur une échelle de 0 à 100 le potentiel ESG et Taxonomique de l'actif (prise en compte à ce jour des exigences liées à l'atténuation au changement climatique) et/ou son futur potentiel avec notamment la mise en place de CAPEX/OPEX ESG.

Le domaine « Environnement » représente 50% de la note ESG d'un actif. Le domaine « Social » 25% et le domaine « Gouvernance » 25 % également.

La thématique « Energie » représente 40 % du domaine environnement et la thématique « Carbone » 30% soit 70% de la notation finale du domaine « Environnement ».

Les indicateurs utilisés sur l'ensemble de ces thématiques seront les suivants :

- Energie
  - Audit énergétique ;
  - Performance énergétique ;
  - Équipement d'efficacité énergétique ;
  - Alimentation en énergie renouvelable ;
  - Production d'énergie renouvelable ; et
  - Système de pilotage centralisé.
- Carbone
  - Calcul des émissions de GES ;
  - Suivi de la trajectoire carbone CRREM ;
  - Mesure de compensation/contribution carbone ; et
  - Label ou certification prenant en compte l'enjeu carbone.

La note initiale de chaque actif est comparée à une note seuil fixée à 50 sur 100 (la « **Note Seuil** ») pour chaque actif immobilier. Pour la définir, trois conditions ont été retenues :

- A minima, l'ensemble des indicateurs devra atteindre le seuil 1, équivalent à 33.33% de la note finale ;

- Les indicateurs obligatoires au sens de l'ISR et supplémentaires choisis au sens de l'ISR devront atteindre le seuil 2 : +12.32 points de pourcentages soit un total de 45.65% de la notation finale ;
- Les indicateurs liés à la démarche de sobriété énergétique, et à la compensation/contribution carbone devront atteindre le seuil 3 : +4.91 points de pourcentage soit 50.56% de la notation finale.

Une notation initiale inférieure à 5/100 est considérée comme une condition d'exclusion à l'investissement, l'actif étant considéré comme non performant.

Un actif immobilier ayant une note initiale supérieure à la Note Seuil (donc supérieure à 50) sera affecté à la poche « Best In Class ».

Un actif immobilier ayant une note initiale inférieure à la Note Seuil (donc entre 5 et 49) sera affectés à la poche « Best In Progress ».

## 2. Diligences effectuées en phase de gestion

En phase de gestion, les actifs immobiliers seront évalués chaque année au regard des indicateurs ESG de la grille d'analyse, en particulier les indicateurs liés à la consommation d'énergie et aux émissions de GES et la contribution à l'objectif d'atténuation du changement climatique fixé par la taxonomie, afin de s'assurer de la bonne trajectoire entreprise pour répondre à la définition d'investissement durable et aux objectifs de gestion extra-financiers de la SCPI. La Société de Gestion s'assure notamment que l'ensemble des investissements de la SCPI contribuent à l'objectif d'investissement durable défini sans porter atteinte de manière significative à aucun des autres objectifs durables, environnementaux et sociaux, définis par l'article 2 (17) du règlement SFDR en réalisant une évaluation globale de la durabilité de chaque actif.

Pour appuyer son positionnement sur la sobriété énergétique, la SCPI mettra en place différentes actions :

- Les actions en faveur de la sobriété :
  - Faire respecter autant que possible les consignes de température au sein des bâtiments ;
  - Optimiser le fonctionnement de l'éclairage des bâtiments (détection de présence, gradation de l'éclairage) ;
  - Développer des clauses « sobriété » dans les contrats avec les locataires des actifs de la SCPI ; et
  - Promouvoir des dispositifs de reconnaissance comme le label Sobriété Énergétique auprès des locataires.
- Les actions en faveur de l'efficacité énergétique :
  - Effectuer des relevés et des suivis précis des consommation énergétique des bâtiments ;
  - Favoriser autant que possible les solutions techniques les moins énergivores ;

- Mettre en place un système de pilotage intégré de la gestion énergétique du bâtiment ;
  - Maintenir et réviser systématiquement le matériel et les équipements ; et
  - Instaurer des contrôles réguliers du bon fonctionnement des équipements.
- Les actions en faveur des énergies renouvelables (sous réserve de contraintes techniques et financières)
    - Etude de potentiel solaire photovoltaïque ;
    - Installation de panneaux photovoltaïques ;
    - Installation d'autres sources d'énergies renouvelables telles que la géothermie ; et
    - Sensibiliser et former autant que possible les parties prenantes.

En complément, la SCPI procédera systématiquement à la mise en place des actions suivantes :

- Réaliser ou mettre à jour les audits énergétiques sur l'ensemble du patrimoine ;
- Réexaminer les contrats en place, en vue d'effectuer des économies ;
- Financer les travaux en lien avec les certificats économies d'énergie (CEE) ou en mettant en place des Contrats de Performances Énergétiques (CPE) avec un tiers, et renouveler les équipements devenus obsolètes ;
- Former les collaborateurs de la société de gestion, et sensibiliser/impliquer autant que possible les locataires de la SCPI à la transition énergétique et notamment à la sobriété énergétique ; et
- Mettre en place des partenariats stratégiques avec des acteurs spécialisés, par thématiques.

Pour les actifs immobiliers de la poche « Best In Class », l'objectif poursuivi par la SCPI sera de maintenir une note ESG moyenne de cette poche d'actifs au moins équivalente à la Note Seuil.

Pour les actifs immobiliers de la poche « Best In Progress », l'objectif poursuivi par la SCPI sera d'améliorer la note ESG moyenne de cette poche d'au moins vingt points de pourcentages sur trois (3) ans, par rapport à l'année initiale d'obtention du label ISR dans un premier temps, puis par rapport à un nouveau périmètre réévalué au moins tous les trois (3) ans.

### 3. Prise en compte des principales incidences négatives

La Société de Gestion prendra en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI et de sa gestion. L'ensemble des indicateurs de durabilité définis par la Société de Gestion (exposition du portefeuille aux énergies fossiles et aux actifs immobiliers à faible efficacité énergétique ainsi que l'intensité énergétique des actifs immobiliers, les émissions de gaz à effet de serre) sont évalués dans le cadre de l'analyse et du suivi ESG de chaque actif immobilier afin d'identifier toute incidence négative sur les facteurs de durabilité. Ainsi sont prises en compte les principales incidences négatives suivantes :

- L'exposition aux combustibles fossiles via la part d'actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles ;

- L'exposition à des actifs immobiliers non efficaces sur le plan énergétique via la part des actifs immobiliers ayant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de classe C ou bien inférieure (classes C à G) ;
- L'intensité de la consommation énergétique des actifs immobiliers via les consommations énergétiques des bâtiments en kWh/m<sup>2</sup> ;
- Les émissions de Gaz à Effet de Serre.

#### 4. Limites méthodologies

Les diligences effectuées par la Société de Gestion dans le cadre de sa stratégie extra-financière reposent tout ou partie sur des données fournies par des sources externes. La disponibilité des données pourrait avoir un impact sur la qualité de l'analyse extra-financière effectuée par la Société de Gestion, notamment lors des phases d'acquisition et/ou de gestion.

A titre d'exemple, les données de consommation pourraient ne pas être transmises par les locataires des actifs, et être estimées par des organismes tiers partenaires.

Le périmètre d'évaluation de la progression de la poche « Best in Progress » devra être réévalué au moins tous les trois (3) ans par la Société de Gestion. Il sera communiqué au sein du rapport ESG annuel élaboré par la Société de Gestion.

Davantage de détails sur la manière dont les actifs immobiliers de la SCPI contribuent à l'objectif d'investissement durable de la SCPI, et la manière dont la SCPI intègre les exigences du label ISR sont fournis en Annexe.

Un compte rendu de ce suivi sera intégré au rapport ESG annuel élaboré par la Société de Gestion et sera disponible sur le site internet de la SCPI.

# Rapport financier au 31 mai 2024

## 1. Etat du patrimoine

ETAT DU PATRIMOINE	31/05/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>		
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	0,00	
Amortissements droits réels	0,00	
Concessions	0,00	
Amortissements concessions	0,00	
Construction sur sol d'autrui	0,00	
Amortissements Construction sur sol d'autrui	0,00	
Terrains et constructions locatives	0,00	
Agencements et installations	0,00	
Immobilisations en cours	85 900,00	85 900,00
<b>sous-total 1</b>	<b>85 900,00</b>	<b>85 900,00</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>		
<b>Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives</b>	0,00	
Gros Entretiens	0,00	
Autres provisions pour risques et charges	0,00	
<b>sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>		
Immobilisations financières contrôlées	999 000,00	999 000,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00	
<b>sous-total 3</b>	<b>999 000,00</b>	<b>999 000,00</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>1 084 900,00</b>	<b>1 084 900,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>		
Immobilisations financières non contrôlées	0,00	
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	0,00	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	1 788 212,99	1 788 212,99
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	0,00	
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0,00	
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>1 788 212,99</b>	<b>1 788 212,99</b>

<b>Actifs immobilisés</b>		
Associés capital souscrit non appelé	0,00	
Immobilisations incorporelles	0,00	
Immobilisations financières autres que les titres de participations	0,00	
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	0,00	
<b>sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances</b>		
Locataires et comptes rattachés	0,00	
Provisions pour dépréciation des créances	0,00	
Autres créances	2 040 984,96	2 040 984,96
Avances et acomptes versés	0,00	0,00
Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00
Créances Fiscales	26 355,14	26 355,14
Associés opération sur capital	113 729,82	113 729,82
Débiteurs divers	1 900 900,00	1 900 900,00
Dépréciation des débiteurs divers	0,00	0,00
<b>sous-total 2</b>	<b>2 040 984,96</b>	<b>2 040 984,96</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>		
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Fonds de remboursement	0,00	0,00
Autres disponibilités	13 883 431,14	13 883 431,14
<b>sous-total 3</b>	<b>13 883 431,14</b>	<b>13 883 431,14</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>15 924 416,10</b>	<b>15 924 416,10</b>
<b>IV - Passifs d'exploitation</b>		
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	0,00	0,00
<b>Dettes</b>		
Dettes financières	0,00	0,00
Dettes d'exploitation	-590 222,54	-590 222,54
Dettes diverses	-1 000,00	-1 000,00
Fournisseurs d'immobilisation	0,00	0,00
Dettes Fiscales	0,00	0,00
Locataires créditeurs	0,00	0,00
Associés, dividendes à payer	0,00	0,00
Créditeurs divers	-1 000,00	-1 000,00
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-591 222,54</b>	<b>-591 222,54</b>
<b>V- Compte de régularisation actif et passif</b>		
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>		
Charges constatées d'avance	434,49	434,49
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>434,49</b>	<b>434,49</b>
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	18 206 741,04	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>18 206 741,04</b>





## 2. Tableau de variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	Situation d'ouverture	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/05/2024
Capital				
Capital souscrit			11 986 614,40	11 986 614,40
Capital en cours de souscription				0,00
<b>sous-total 1</b>	<b>0,00</b>		<b>11 986 614,40</b>	<b>11 986 614,40</b>
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion			8 509 291,52	8 509 291,52
Primes d'émission en cours de souscription				0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion			-2 297 508,71	-2 297 508,71
<b>sous-total 2</b>	<b>0,00</b>		<b>6 211 782,81</b>	<b>6 211 782,81</b>
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<b>sous-total 3</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau				
<b>sous-total 4</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N			8 343,83	8 343,83
Acomptes sur distribution N				
Résultat de l'exercice N-1				
Acomptes sur distribution N-1				
<b>sous-total 5</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 343,83</b>	<b>8 343,83</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18 206 741,04</b>	<b>18 206 741,04</b>



## 3. Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RESULTAT	31/05/2024
Produits immobiliers	
Loyers	0,00
Charges facturées	0,00
Produits des participations contrôlées	0,00
Produits annexes	0,00
Reprise de provisions pour gros entretiens	0,00
Transfert de charges immobilières	0,00
<b>Total I -Produits immobiliers</b>	<b>0,00</b>
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00
Travaux de gros entretiens	0,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00
Autres charges immobilières	
Loyer bail à construction	0,00
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	0,00
Commissions et honoraires	0,00
Frais de contentieux	0,00
Impôts et taxes	0,00
Dépréciation des titres de participations contrôlées	0,00
<b>Total II -Charges immobilières</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>	<b>0,00</b>
Produits d'exploitation	
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00
Reprises de provisions d'exploitation	0,00
Reprise de provisions pour créances douteuses	0,00
Reprise de provisions pour risques et charges	0,00
Transfert de charges d'exploitation	2 297 508,71
Autres produits	1 700,00
<b>Total I -Produits d'exploitation</b>	<b>2 299 208,71</b>

Charges d'exploitation de la société	
Commissions de la Société de gestion	-2 300 635,40
Honoraires	-44 448,99
Frais assemblés et de conseils	0,00
Services bancaires	-6 726,18
Cotisations et contributions	-310,35
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00
Provisions pour créances douteuses	0,00
Autres provisions d'exploitation	0,00
Autres charges	-16,80
<b>Total II -Charges d'exploitation</b>	<b>-2 352 137,72</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>	<b>-52 929,01</b>
Produits financiers	
Dividendes des participations non contrôlées	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00
Autres produits financiers	61 272,84
Reprise de provisions sur charges financières	0,00
<b>Total I -Produits financiers</b>	<b>61 272,84</b>
Charges financières	
Charges d'intérêts des emprunts	0,00
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00
Autres charges financières	0,00
Dépréciations des charges financières	0,00
<b>Total II -Charges financières</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>61 272,84</b>
Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels	0,00
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00
<b>Total I -Produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>
Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles	0,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00
<b>Total II -Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat net</b>	<b>8 343,83</b>

## 4. Annexe aux comptes annuels

### Faits caractéristiques de l'exercice

Il s'agit du premier exercice comptable de la SCPI, immatriculée le 19 décembre 2023. La collecte nette de la SCPI s'établit à 20 495 906 euros sur l'exercice clos au 31 mai 2024, d'une durée de 5 mois et 11 jours.

Elle a utilisé cette collecte pour acquérir le 21 février 2024, un actif en France situé à Fréjus. Le montant total investi au 31 mai 2024 s'établit à 2 450 000 euros.

Au cours de cette exercice, la SCPI n'a procédé à aucune distribution d'acomptes sur dividendes.

L'environnement macroéconomique en 2023 et sur le premier semestre 2024 en zone euro a été marqué par la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne jusqu'à 4,50%, dans un contexte de lutte contre l'inflation. Les conséquences sur la croissance économique sont négatives, via un renchérissement du coût du crédit et une plus forte rémunération de l'épargne au détriment de la consommation. Cependant, les économies européennes ont démontré une certaine résilience et échappé à la récession en 2023. Au vu du ralentissement spectaculaire de l'inflation en fin d'année 2023, désormais proche de la cible de 2%, le consensus économique table sur une baisse des taux d'intérêt au cours de l'année 2024. Cependant des facteurs d'incertitude subsistent : la montée des tensions géopolitiques et ses effets sur les coûts des matières premières, l'endettement de certains Etats, et le risque politique lié à la convergence des échéances électorales (51% de la population mondiale sera appelée aux urnes en 2024).

Les marchés immobiliers sont touchés directement par les évolutions du contexte financier. L'indexation des loyers à des indices fortement corrélés à l'inflation (ILAT, ILC, IRL) a un impact positif sur le revenu locatif lorsque l'inflation augmente. En revanche, la montée des taux directeurs a des impacts négatifs à plusieurs niveaux. Premièrement, la montée des taux directeurs établit la rémunération du placement sans risque à des niveaux sensiblement plus élevés (2,5% en fin d'année pour l'OAT 10 ans français contre 0% deux ans auparavant), ce qui augmente le rendement exigible par les investisseurs immobiliers, et réduit les prix qui sont acceptables pour eux. Les valeurs d'expertise ont donc été généralement révisées à la baisse au cours de l'année 2023. Cette dévaluation est particulièrement forte pour l'immobilier de bureau et la logistique, mais elle touche toutes les typologies. Deuxièmement, le coût de l'endettement est plus élevé, et les refinancements tendent à déprécier fortement la valeur des actifs. Troisièmement, dans le cadre des fonds immobiliers ouverts, la perspective de baisse des valeurs des parts peut déclencher des demandes de retraits. Si elles sont supérieures au montant des souscriptions, elles peuvent alors infléchir la stratégie du fonds jusqu'à la pousser à des arbitrages d'actifs dans des conditions défavorables, accélérant ainsi la dévaluation initiale du fonds.

### Evénements post-clôture

- La société a signé une promesse pour l'acquisition d'un portefeuille d'actifs immobiliers le 6 juin 2024 loué à l'enseigne Gamm Vert.
- La société a acquis un actif immobilier situé à Caudebec le 7 juin 2024 pour un montant de 1 812 000 € TTC.



## Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur :

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les comptes de l'exercice sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les éléments présentés sont les suivants :

- un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - o Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - o Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
- un compte de résultat
- une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

### 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 généralement à des travaux de restructuration ou d'amélioration.

En cas 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.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénale 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 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 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multicritère qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette 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.



## Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

La société détient les titres de la SCI MCF Fréjus.

Modalités de détermination de la valeur estimée des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

Les parts des sociétés détenues par la SCPI sont évaluées selon la méthode de l'actif net réévalué.

En particulier, les actifs immobiliers et les instruments financiers de couverture, le cas échéant, sont retenus pour leur juste valeur.

## Créances et dettes

**Créances** : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Lorsque la recouvrabilité d'une créance est remise en cause, elle fait l'objet d'une dépréciation à hauteur du risque considéré.

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

## Provisions pour créances locataires

Néant.

## Prélèvements sur la prime d'émission

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscription ainsi que les tous frais liés à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

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.

## Plan d'entretien des immeubles

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble sur la base de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Compte tenu de la date récente d'acquisition de l'actif, par l'intermédiaire de la SCI MCF Fréjus, aucun plan d'entretien n'a été mis en place.

#### Commissions de la société de gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la SCPI et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi). La SCPI règle, directement, tous les autres frais sans exception.

La Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans l'article 14 des statuts :

#### Commission de gestion :

- 10,80% TTC maximum des produits locatifs encaissés directement ou indirectement par la société et des autres produits encaissés par la Société. La société de gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion, notamment aux distributeurs. Cette commission de gestion est réglée trimestriellement.

#### Commission de souscription de parts :

- 12% TTC maximum du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche et d'investissement. Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Conformément aux dispositions statutaires, les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission. La Société de Gestion pourra rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription, notamment aux distributeurs.

#### Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers :

- 1,20% TTC maximum du montant du prix d'acquisition des actifs immobiliers achetés
- 1,20% TTC maximum du prix de cession des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, uniquement en cas de plus-value réalisée.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux :

- Néant

#### 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 réserves 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

	31/05/2024	N-1	Variation (en K€)
Dettes garanties		0	0
Engagements donnés		0	0
Engagements reçus		0	0
Garanties données		0	0
Garanties reçues		0	0
Aval, cautions		0	0

#### Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31-mai-24	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>		
Bureaux	0,00	0,00
Commerces	0,00	0,00
Hébergements	0,00	0,00
Locaux d'activité et mixtes	0,00	0,00
Logistique / stockage	0,00	0,00
Clinique	0,00	0,00
Immobilisations en cours	85 900,00	85 900,00

Sous total terrains et constructions	85 900,00	85 900,00
Titres et créances de participation contrôlées	999 000,00	999 000,00
Commerces	1 170 800,00	1 170 800,00
Sous total Titres et créances de participation contrôlées	999 000,00	999 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 084 900,00</b>	<b>1 084 900,00</b>

La société détient les titres de la SCI MCF Fréjus. Compte tenu de la date récente d'acquisition, ces titres ont été valorisés à leur coût historique.

Les immobilisations en cours sont composées d'avances et acomptes versés à des fournisseurs dans le cadre de projets d'acquisition. Si les opérations sont réalisées, ces frais seront imputés sur la prime d'émission.

## Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface (en m²)	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
-										
Total Commerces Province				0	-	-	-	-	-	-
Total Bureaux Europe				0	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL OSMO ENERGIE</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
745, av du 15ème Corps d'Armée, 83600 FREJUS	Fréjus	21/02/2024	Commerce	1 451	2 450 000	183 750	2 633 750	2 450 000		2 450 000,00
<b>TOTAL SCI</b>				<b>1 451</b>	<b>2 450 000</b>	<b>183 750</b>	<b>2 633 750</b>	<b>2 450 000</b>	<b>-</b>	<b>2 450 000</b>
<b>TOTAL (indirect)</b>				<b>1 451</b>	<b>2 450 000</b>	<b>183 750</b>	<b>2 633 750</b>	<b>2 450 000</b>	<b>0</b>	<b>2 450 000</b>
<b>TOTAL (direct et indirect)</b>				<b>1 451</b>	<b>2 450 000</b>	<b>183 750</b>	<b>2 633 750</b>	<b>2 450 000</b>	<b>0</b>	<b>2 450 000</b>

La SCPI détient indirectement un actif immobilier de commerce situé à Fréjus.

## Plan Pluriannuel de gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2023	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs						
Dépenses prévisionnelles sur 2023						
Dépenses prévisionnelles sur 2024						
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
Dépenses prévisionnelles sur 2026						
Dépenses prévisionnelles sur 2027						
Dépenses prévisionnelles sur 2028						
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	-	-

## Tableau des variations de l'actif immobilisé et amortissements

Tableau de variation de l'actif immobilisé	Situation d'ouverture	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'augmentation de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de fusion	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Construction	0,00	0,00	0,00	0,00
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours (1)	0,00	85 900,00	0,00	85 900,00
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'acquisition des immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>85 900,00</b>	<b>0,00</b>	<b>85 900,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	0,00	0,00	0,00	0,00
Remboursement des fonds de roulement	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières contrôlées	0,00	999 000,00	0,00	999 000,00
Créances rattachées aux titres de participations	0,00	1 788 212,99	0,00	1 788 212,99
<b>Sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>2 787 212,99</b>	<b>0,00</b>	<b>2 787 212,99</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>2 873 112,99</b>	<b>0,00</b>	<b>2 873 112,99</b>

(1) Les immobilisations en cours sont composées d'avances et acomptes versés à des fournisseurs dans le cadre de projets d'acquisition. Si les opérations sont réalisées, ces frais seront imputés sur la prime d'émission.

Tableau de variation des amortissements	Situation d'ouverture	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail des actifs et passifs d'exploitations

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation d'ouverture	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/05/2024
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>Actifs d'exploitation</b>					
<u>Créances</u>					
<u>Locataires et comptes rattachés</u>					
Créances locataires					
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
<u>Autres créances</u>					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités		26 355,14			26 355,14
Associés opération sur capital		113 729,82			113 729,82
Syndic		0,00			
Autres débiteurs		1 900 900,00			1 900 900,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>2 040 984,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 040 984,96</b>

Détail des autres passifs d'exploitation	Situation d'ouverture	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/05/2024
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus					
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		590 222,54			590 222,54
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs					
Dettes aux associés					
Dettes aux associé, retrait					
Dettes fiscales					
Autres dettes diverses		1 000,00			1 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>591 222,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>591 222,54</b>

## Capital

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres - Parts fondateurs		9 000	-	9 000
Valeur nominale		150		-
Titres - Parts sponsors		70 911		70 911
Valeur nominale		270		
Capital social et prime d'émission	-	20 495 906	-	20 495 906

## Capitaux propres

	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital appelé non versé						
Capital social		11 986 614				11 986 614
Prime d'émission		8 509 292				8 509 292
Prime de fusion						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion		- 2 297 509				- 2 297 509
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions						
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						
Distribution de Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau						
Résultat 2022 et part distribuée						
Résultat 2024 et part distribuée		8 344				8 344
<b>TOTAL</b>	-					<b>18 206 741</b>

## Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérées par la même société de gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Entreprises liées	Postes du bilan		Compte de résultat					
	Comptes courant rattachés aux participations (1)	Dettes fournisseurs (2)	Commissions (3)	Commission d'acquisition (4)	Commission sur retrait anticipé (5)	Produits financiers de participation (6)	Charges financières des comptes courants (7)	Produits financiers des comptes courants (7)
MATA CAPITAL	-	433 058,91	2 300 635,40	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>433 058,91</b>	<b>2 300 635,40</b>	-	-	-	-	-

- (1) Les comptes courants rattachés aux participations sont les montants que la SCPI prête à la société liée au titre de la convention les liant afin de concourir à son financement.
- (2) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payée à la clôture
- (3) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI, conformément aux dispositions statutaires
- (4) Les commissions sont relatives à l'acquisition de nouveaux actifs conformément aux dispositions statutaires
- (5) Les commissions sont relatives aux retraits de parts anticipé (avant 5 ans) conformément aux dispositions statutaires
- (6) Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçus au titre de l'exercice 2024
- (7) Les produits de comptes courants sont constatés lorsque la convention de financement par compte courant est rémunérée



## Tableau de composition du patrimoine au 31 mai 2024

Détail du résultat d'exploitation		31/05/2024
Produits immobiliers		
	Total I -Produits immobiliers	0,00
Charges immobilières		
	Total II -Charges immobilières	0,00
	Résultat de l'activité immobilière	0,00
Produits d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		2 297 508,71
Autres produits		1 700,00
	Total I -Produits d'exploitation	2 299 208,71
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la Société de gestion		-2 300 635,40
Honoraires		-44 448,99
Services bancaires		-6 726,18
Cotisations et contributions		-310,35
Autres charges		-16,80
	Total II -Charges d'exploitation	-2 352 137,72
	Résultat d'exploitation	-52 929,01

Les commissions de la société de gestion se décomposent en :

- Commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital pour un montant de 2 297 508,71 €
- Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués 3 126,69 €

# Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Ordinaire

Mesdames, Messieurs, Cher(es) Associé(e)s,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport, conformément aux textes en vigueur, dans le cadre de la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 31 juillet 2024.

## 1. Rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier

Nous constatons que les conventions suivantes ont été conclues entre la Société ou la Société de Gestion et un associé de la Société :

- Avec la société MCF Fréjus, société dans laquelle la Société détient 99,90% du capital social et dans laquelle la société MATA CAPITAL IM, gérante de la Société, exerce des fonctions de direction :
  - Une convention de compte-courant d'associé conclue le 29 avril 2024.  
Au titre de cette convention, la Société s'est engagée à mettre à disposition de la société MCF Fréjus une somme maximale de 10 000 000 euros, sous forme d'avance en compte-courant, non rémunéré et ce pour une durée indéterminée.  
Au titre de l'exercice clôturé le 31 mai 2024, le solde de ce compte courant s'élève à 1 788 212,99 euros et n'a généré aucun intérêt sur l'exercice.
- Avec la société Mata Capital IM, société de gestion de la Société, conformément à l'article 14 des statuts :
  - Une commission de gestion maximum de 9 % HT du montant (soit 10,80 % TTC au taux de TVA en vigueur) :
    - (i) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI et diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés sous-jacentes), et
    - (ii) des autres produits encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice clôturé le 31 mai 2024, la Société a comptabilisé une commission de gestion de 3 126,69 euros HT.

  - Une commission de souscription de 12% TTC du montant souscrit, destiné à couvrir les frais de collecte (notamment préparation et réalisation des souscriptions, placement des parts de la SCPI et rémunération des distributeurs, etc...)).

Au titre de l'exercice clôturé le 31 mai 2024, la Société a comptabilisé une commission de souscription de 2 297 508,71 euros HT, imputée sur la prime d'émission.

- Une commission de cession de parts de 1% HT du montant de la transaction en cas de transfert de parts par voie de cession gré à gré ou de cession sur un marché secondaire des parts., destiné respectivement à couvrir les frais de constitution du dossier ou d'organisation du marché secondaire des parts.

Ces commissions sont à a charge des cessionnaires, donataires ou ayant droits, sans impact sur les comptes de la Société.

- Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers de 1% HT du montant de la transaction hors taxes et hors droits. En cas de cession, la commission sera perçue par la société de gestion uniquement en cas de plus-value.

Au titre de l'exercice clôturé le 31 mai 2024, la Société n'a pas comptabilisé de commission de d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

Ces conventions qui nous ont été présentées le 16 juillet 2024 n'appellent pas d'observations n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

## 2. Rapport sur l'exercice social clos le 31 mai 2024

Lors de la réunion du 31 juillet 2024, la Société de Gestion nous a communiqué toutes les explications utiles sur les événements survenus au cours du premier exercice social de la Société et la situation de celle-ci. Elles sont exposées dans le rapport de la Société de Gestion.

Sur la base de ces éléments, le Conseil de Surveillance constate :

- qu'à la clôture de l'exercice le 31 mai 2024, la variation nette du capital ressort à 11.986.614,40 €, étant le premier exercice de la Société.
- que le résultat de l'exercice écoulé se solde par un bénéfice de 8.343,83 € que la Société de Gestion propose d'affecter à hauteur de l'intégralité de son montant au Report à Nouveau, portant le poste à un solde de 8.343,83€.
- que les valeurs de la Société au 31 mai 2024 sont les suivantes :
  - Valeur nette comptable : 18 206 741 €, soit 227,84 € par part
  - Valeur de réalisation : 18 206 741 €, soit 227,84 € par part,
  - Valeur de reconstitution : 20 554 200 €, soit 257,21 € par part.

Plus globalement, le Conseil de Surveillance constate l'absence d'événements négatifs au cours de l'exercice écoulé.

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance prend acte que la Société de Gestion a lancé le 8 juillet 2024 un appel à candidatures afin de permettre le renouvellement d'un tiers des membres du conseil de surveillance conformément à l'article 17.1 des statuts de la Société.

Dans ces conditions, les projets de résolutions qui nous ont été présentés le 16 juillet 2024 n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Pour le Conseil de Surveillance de la SCPI OSMO ENERGIE  
**Aurore PERRIN**, Président du Conseil de Surveillance.

# Rapport général du commissaire aux comptes

## 1. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier OSMO ENERGIE

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier OSMO ENERGIE relatifs à l'exercice de 5 mois et 11 jours clos le 31 mai 2024, 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 19 décembre 2023 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

#### 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 établi par 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

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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### 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 civile de placement immobilier.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 civile de placement immobilier 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.

Paris-La Défense, le 16 juillet 2024

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

## 2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

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 et les modalités essentielles 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 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 certaines informations 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

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé :

- Convention d'avance en compte courant avec la SCI MCF FREJUS dans laquelle votre société détient 99,90% du capital social et dont la société Mata Capita IM, gérante de la société, exerce des fonctions de direction.  
Convention conclue le 29 avril 2024.  
Au titre de cette convention, la société s'est engagée à mettre à disposition de la société MCF Fréjus une somme maximale de 10 000 000 euros, sous forme d'avance en compte courant, non rémunéré et ce pour une durée indéterminée.  
Au titre de l'exercice clôturé le 31 mai 2024, le solde de ce compte courant s'élève à 1 788 212,99 euros et n'a généré aucun intérêt sur l'exercice.
- Conventions avec la société Mata Capital IM, société de gestion de votre société, conformément à l'article 14 des statuts :
  - Une commission de gestion maximum de 9 % HT du montant (soit 10,80 % TTC au taux de TVA en vigueur) :
    - (i) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI et diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés sous-jacentes), et
    - (ii) des autres produits encaissés par la SCPI.



Au titre de l'exercice clôturé le 31 mai 2024, la Société a comptabilisé une commission de gestion de 3 126,69 euros HT.

- Une commission de souscription de 12% TTC du montant souscrit, destiné à couvrir les frais de collecte (notamment préparation et réalisation des souscriptions, placement des parts de la SCPI et rémunération des distributeurs, etc...).

Au titre de l'exercice clôturé le 31 mai 2024, la Société a comptabilisé une commission de souscription de 2 297 508,71 euros HT, imputée sur la prime d'émission.

- U Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers de 1% HT du montant de la transaction hors taxes et hors droits. En cas de cession, la commission sera perçue par la société de gestion uniquement en cas de plus-value.

Au titre de l'exercice clôturé le 31 mai 2024, la Société n'a pas comptabilisé de commission de d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.

Paris-La Défense, le 16 juillet 2024

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



Pour répondre aux engagements cités ci-dessus, Mata Capital IM met en place un processus d'investissement ESG spécifique et des outils d'analyse et de suivi (Deepki, CRREM) permettant ainsi de qualifier son investissement immobilier d'investissement durable aligné avec la vision de Mata Capital IM.

La SCPI se **fixe comme objectif d'investissement durable** la diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES) en ayant une approche de sobriété (usage et locataire) et d'efficacité (technique et bâtiment) énergétique tout au long du cycle de vie des investissements réalisés.

Pour atteindre cet objectif d'investissement durable, Mata Capital IM mettra en place des leviers d'action concrets sur les investissements immobiliers réalisés, en lien avec les deux principaux piliers de la stratégie de la SCPI, l'énergie et le carbone qui peuvent être déclinés de la façon suivante : la sobriété énergétique (consommer moins), l'efficacité énergétique (consommer mieux) et au cas par cas les énergies alternatives (consommer mieux).

Il est important de rappeler que cet objectif s'inscrit dans le cadre de l'objectif d'atténuation du changement climatique fixé par le règlement (UE) 2020/852.

Il contribue également à atteindre les deux Objectifs de Développement Durable suivant :

- Énergie propre et d'un coût abordable (ODD 7)
- Mesures relatives à la lutte contre le changement climatiques (ODD 13)

A date, la SCPI détient 99,9% de part d'une SCI détenant un actif immobilier de commerce, celui-ci s'inscrit dans l'objectif environnemental de la SCPI car il est aligné aux objectifs des trajectoires de décarbonation définies par le CRREM (voir détail performance des indicateurs de durabilité).

En outre, un plan d'action spécifique pour rendre l'actif encore plus performant aux regards de notre stratégie et des standards énergétique et carbone de place a été planifié.

A noter que la première acquisition du fonds a été faite récemment du fait d'un lancement officiel de la SCPI Osmo Energie en mars 2024. Le fonds n'a pas le recul nécessaire pour consolider les données dans le but d'atteindre cet objectif, cependant il est possible de transmettre les données des indicateurs de durabilité en phase de due diligence.

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

Pour mesurer la performance des actifs immobiliers du fonds, plusieurs indicateurs ont été définis et sont détaillés dans le tableau ci-dessous. Cependant il est à noter que pour le moment il n'existe pas d'historique sur la performance de ces indicateurs le fonds étant récent.

Indicateurs <sup>1</sup>	SCPI Osmo Energie <sup>2</sup>	Engagements	Résultat
Note ESG	10,42% <sup>3</sup>	100% des actifs immobiliers font l'objet d'une analyse ESG	100%
Intensité carbone	4 kg eqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	Respect au niveau du portefeuille du palier 2030 des trajectoires CRREM	La SCPI ne détenait pas l'actif en 2023 mais la trajectoire est respectée à l'acquisition
Emission de CO <sub>2</sub>	5,9 t		
Compensation Carbone	0%	Compensation partielle ou totale des émissions de GES de l'année précédente.	Non mesurable à date.
Intensité énergétique	132 kWh/m <sup>2</sup> /an	Respect du palier 2030 des trajectoires CRREM	La SCPI ne détenait pas l'actif en 2023 mais la trajectoire est respectée à l'acquisition
Consommation Énergétique	91,8 MWh		

<sup>1</sup> Données énergétiques et carbone calculées sur l'année 2023 via un audit énergétique tiers en phase de Due Diligence. A noter qu'en 2023 la SCPI ne détenait aucun actif.

<sup>2</sup> A date la SCPI détient un seul actif immobilier à travers une SCI qu'elle détient à 99,9%.

<sup>3</sup> Évaluation interne - Une note inférieure à 5/100 est considérée comme une condition d'exclusion.

**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.

% de locataires inscrit dans une démarche de labellisation Sobriété Energétique	0%	50 % des locataires sont engagés en 2030	0%
---	----	--	----

En complément un plan d'action a été formalisé pour s'assurer de respecter l'ensemble des engagements présentés ci-dessus. Plus de détails sont transmis dans le Bulletin périodique d'information d'Osmo Energie (2<sup>ème</sup> trimestre 2024).

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

Cette annexe périodique est la toute première de la SCPI Osmo Energie. De ce fait, il n'existe pas de données antérieures permettant de mettre en avant les évolutions du portefeuille.

### **Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?**

D'une manière générale, les engagements de Mata Capital IM en termes d'évaluation, de suivi et de mise en place d'indicateurs ESG sur l'ensemble de ses actifs immobiliers, à travers une due diligence responsable en phase acquisition et une vérification annuelle en phase de gestion, permettent de s'assurer que les investissements durables ne causent pas de préjudices importants à l'objectif d'investissement durable.

Pour rendre les évaluations plus impartiales, plus précises et plus pertinentes, des experts techniques tiers indépendants interviennent en amont de l'investissement pour vérifier notamment les informations les plus sensibles comme celles liées à l'énergie et au carbone. Ces informations sont primordiales car elles peuvent devenir discrétionnaires dans la décision finale de l'acquisition.

En complément, le respect des engagements en matière de durabilité (Trajectoires Crrem), la prise en compte des principales incidences négatives (voir détail ci-dessous), ou encore le souhait d'avoir un minimum d'alignement à la taxonomie (voir paragraphe sur la taxonomie) sont des éléments pouvant orienter les choix d'investissement.

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

Mata Capital IM prend en considération 4 indicateurs liés aux principales incidences négatives. Ces indicateurs PAI sont considérés comme pouvant avoir un impact significatif pour le respect de l'objectif d'investissements durables de la SCPI. De ce fait une vigilance accrue est mise en place sur l'ensemble de ces indicateurs PAI.

En phase d'acquisition le fonds obtient à travers les data room et les audits énergétiques menés des éléments lui permettant d'avoir une estimation sur l'évolution de certaines PAI tels que :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- Le DPE ;
- L'intensité Carbone et les émissions GES à minima sur l'année n-1 quand celles-ci sont disponibles ;
- L'intensité Énergétique et les consommations énergétiques à minima sur l'année n-1 quand celles-ci sont disponibles ;

— — — *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 :*

Quoique cela ne soit pas applicable aux actifs immobiliers, la SCPI donne une importance particulière aux thématiques faisant l'objet de ces principes. La SCPI cherche à favoriser une conduite raisonnable notamment en matière de relations professionnelles, des droits de l'homme de l'environnement, de la fiscalité, de la publication d'informations et de la lutte contre la corruption, en cohérence avec les procédures internes mises en place au sein de Mata Capital IM et consultable [au lien suivant](#).



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

Pour l'ensemble des indicateurs PAI la SCPI tiendra à jour un reporting annuel sur l'année N-1. A date la SCPI peut communiquer uniquement sur le premier indicateur PAI. Les autres indicateurs seront consolidés dans la prochaine annexe périodique sur les données complètes de l'année 2024.

- Exposition aux combustibles fossiles via la part des investissements en actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport, la fabrication de combustibles fossiles.
  - A date la SCPI détient 99,9% d'une SCI ayant un actif immobilier de commerce dont le locataire a pour principale activité le commerce de détail.
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique via la part des investissements dans des actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (performance inférieure ou égale au DPE C).
  - A date la SCPI ne communique pas sur cet indicateur car l'historique est trop jeune. Cependant l'audit énergétique en phase de Due Diligence peut donner une indication sur l'éventuelle performance de cet indicateur (voir paragraphe pertinence des indicateurs de durabilité).
- Intensité de la consommation énergétique du portefeuille mesurée en GWh par mètre carré au niveau de chaque actif immobilier détenu.
  - A date la SCPI ne communique pas sur cet indicateur car l'historique est trop jeune. Cependant l'audit énergétique en phase de Due Diligence peut donner une indication sur l'éventuelle performance de cet indicateur (voir paragraphe pertinence des indicateurs de durabilité).
- Emission de Gaz à effet de Serre.
  - A date la SCPI ne communique pas sur cet indicateur car l'historique est trop jeune. Cependant l'audit énergétique en phase de Due Diligence peut donner une indication sur

l'éventuelle performance de cet indicateur (voir paragraphe pertinence des indicateurs de durabilité).



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : du 12/03/2024 au 31/05/2024

Investissements les plus importants	Secteur	% d'Actifs	Pays
SCI MCF Fréjus	Immobilier	100%	France

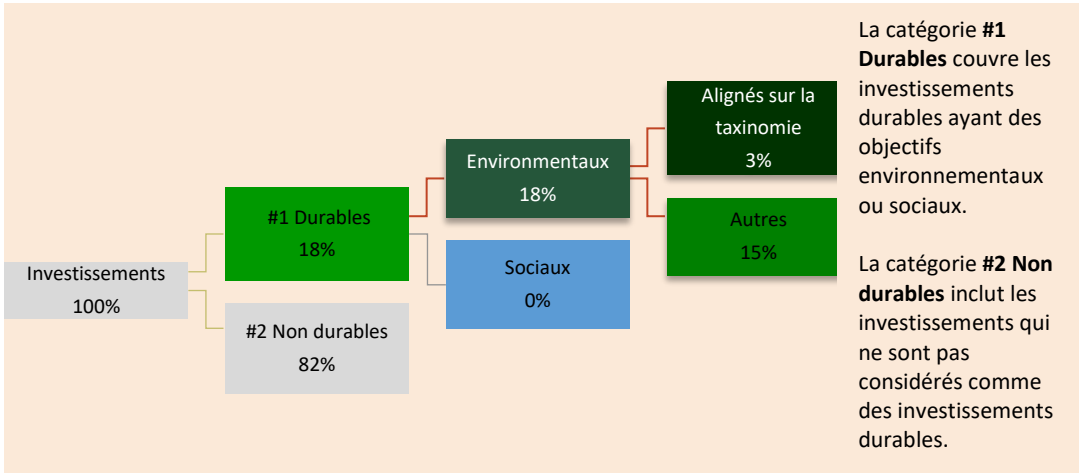


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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

Le fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers, ce qui représente 18% de son actif brut. Ce chiffre s'explique par la jeunesse du fonds (agréé le 12 mars 2024) qui débute seulement ses investissements.

Quelle était l'allocation des actifs ?



A noter que sur ce graphique le % d'alignement à la taxinomie a été calculé à travers l'indicateur CAPEX.

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

La SCPI a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier à travers la SCI MCF Frejus.

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

- **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>4</sup> ?**



Oui :



Dans le gaz fossile



Dans l'énergie nucléaire

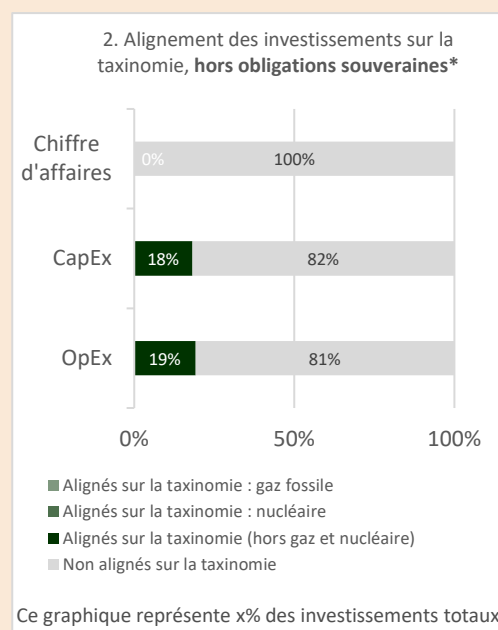
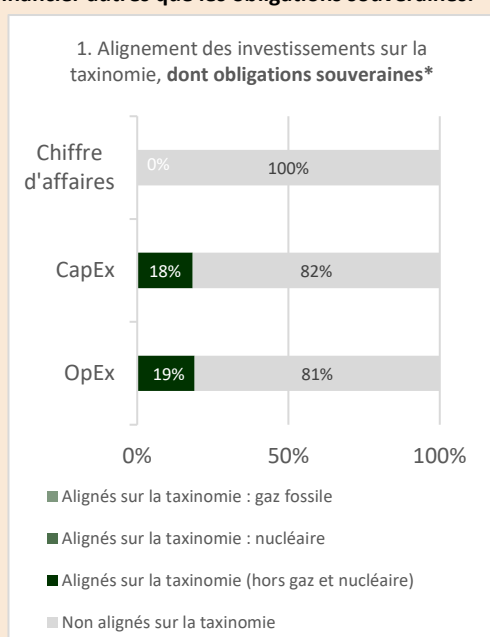


Non

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

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.



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

Le fonds n'investit pas dans des obligations souveraines.

L'indicateur Valeur de Marché est de 0%

<sup>4</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 les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») 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.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

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

La SCPI Osmo Energie n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires ou habilitantes. La part est de 0%.

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

A date, il n'existe pas de période de référence. Cette annexe périodique est la toute première d'Osmo Energie.



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

La part d'investissement durable ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE est de 15%.



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

La part minimale d'investissement durable ayant un objectif social est de 0%.



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

Les investissements inclus dans la catégorie « # 2 non durables » correspondent aux liquidités détenues par la SCPI Osmo Energie.

Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités. Néanmoins la finalité est d'acquérir directement ou indirectement des actifs immobiliers entrant dans la catégorie « #1 durables. Le respect de la notion d'investissement durable et de l'objectif d'investissement durable est obligatoire pour ce type d'investissement.



**Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?**

Pour rappel l'objectif d'investissement durable du fonds est de diminuer les émissions de gaz à effet de serre (GES) en ayant une approche de sobriété (usage et locataire) et d'efficacité (technique et bâtiment) énergétique tout au long du cycle de vie des investissements réalisés.

Pour cette première acquisition, une due diligence technique et énergétique a permis, d'une part, de positionner l'actif immobilier au regard des benchmarks énergétique et carbone de place et, d'autres part, d'obtenir une vision à long terme sur les futurs plans d'actions à réaliser pour s'assurer de maintenir une trajectoire de décarbonation conforme aux scénarios du CRREM.



De ce fait les mesures suivantes ont été prises :

- Echange avec le locataire pour obtenir les consommations énergétiques et l'impliquer dans la stratégie globale du fonds ;
- Implémentation de l'actif immobilier sur une plateforme de suivi des consommations énergétiques et des émissions de Gaz à effet de serre ;
- Installation d'un dispositif complémentaire permettant d'identifier les consommations d'un bâtiment par usage et ainsi avoir une vision très claire de l'origine de celle-ci pour cibler des économies d'énergie et mieux maîtriser ses consommations dans la durée.

En complément l'installation d'une GTB a été planifiée pour cet actif.



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

Le fonds n'a pas d'indice de référence.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

### ● En quoi l'indice de référence différerait-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 l'objectif d'investissement durable ?

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

osmo ♦ energie

# Osmo apporte une nouvelle énergie à la SCPI



Dans le cadre de notre politique ESG, nous vous invitons à **scanner le QR code** pour recevoir votre prochain rapport annuel au **format digital**.

OSMO et OSMO ÉNERGIE sont des marques détenues et exploitées par MATA CAPITAL IM. Le site internet [www.osmo-energie.com](http://www.osmo-energie.com) est édité par la société MATA CAPITAL IM.

OSMO ÉNERGIE est par ailleurs une société civile de placement en immobilier à capital variable faisant appel public à l'épargne (Visa AMF n° 24-04 en date du 12 mars 2024), dont le siège social est sis 18, rue Jean Giraudoux, 75116 Paris.

MATA CAPITAL IM est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28/09/2016 sous le n° GP-16000024, Société par Actions Simplifiées, au capital de 150 000 euros, immatriculée au RCS de Paris