



### Foulques de Sainte Marie Managing Director, Mata Capital IM

Cher(e)s associé(e)s,

Alors que nous ouvrons le chapitre de l'année 2025, nous souhaitons vous adresser nos meilleurs vœux de santé, de bonheur et de succès. Que cette nouvelle année soit riche de projets, d'opportunités et d'accomplissements, tant personnels que professionnels. Toute l'équipe d'Osmo Energie reste pleinement mobilisée pour faire de cette année un nouveau jalon dans le développement de votre SCPI.

Nous tenons également à vous remercier pour la confiance que vous nous avez accordée tout au long de l'année 2024. Depuis le lancement d'Osmo Energie, vous êtes près de 1 500 associés à avoir rejoint cette aventure collective. Grâce à vous, plus de 30 millions d'euros ont été collectés, nous permettant ainsi de poser des bases solides pour le développement de votre patrimoine immobilier.

L'année 2024 a été marquée par des avancées significatives pour Osmo Energie. Depuis notre lancement, nous avons réalisé l'acquisition de 13 immeubles, portant ainsi notre encours sous gestion à près de 30

millions d'euros. Nous comptons désormais près d'une vingtaine de locataires, répartis dans trois pays, avec près de 50% des encours investis à l'étranger. Cette stratégie d'exposition paneuropéenne sera amenée à s'accroître dans les prochaines semaines avec plusieurs acquisitions, notamment au Royaume Uni, et permet d'allier diversification et performance.

Ces investissements ciblés et rigoureux nous ont permis de constituer un patrimoine locatif diversifié avec des rendements solides, et ainsi de générer un taux de distribution de 9,33% en 2024, positionnant ainsi Osmo Energie parmi les SCPI les plus performantes du marché en 2024.

En outre, nous avons franchi une étape importante avec l'obtention en 2024 de la labellisation ISR, témoignant de notre engagement en faveur d'un immobilier responsable. Nos premières actions ESG, centrées sur l'efficacité énergétique des bâtiments et la réduction de l'impact carbone du patrimoine immobilier, ont été initiées et s'inscrivent dans un objectif d'investissement durable et long terme.

En 2025, nous avons pour ambition de capitaliser sur ce lancement prometteur, de consolider le patrimoine immobilier avec de nouvelles acquisitions, et de continuer à apporter une nouvelle énergie au secteur des SCPI.

Nous vous remercions une nouvelle fois pour votre confiance et sommes impatients de poursuivre cette aventure ensemble en 2025. Toute l'équipe d'Osmo Energie reste à votre disposition et mobilisée pour faire de cette nouvelle année un succès collectif.

Nous vous adressons une nouvelle fois nos meilleurs vœux de santé, de bonheur et de réussite pour cette nouvelle année qui s'annonce pleine de promesses.

**Avec toute notre énergie !**

**1 383**

associés

**31,9 M €**

de capitalisation au 31/12/2024

**9,33%**

de taux de distribution  
2024\*

**5,50%**

TRI cible sur durée de  
détenation recommandée  
(non garanti)

**2**

nouveaux  
immeubles acquis  
sur ce trimestre

**300€**

prix de  
souscription

**6,00%**

d'objectif de distribution  
annuelle sur la durée de  
détenation recommandée

\*Taux de distribution sur valeur de marché, détermine la performance annuelle de la SCPI. Calcul effectué selon la méthodologie recommandée par l'ASPIIM, basé sur le prix initial de la part lors du lancement de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Performance & Distribution

Valeur de la part,  
au 31/12/2024

# 300€

(montant minimum de  
souscription : 1 part)

Valeur de retrait

# 264€

Délai de jouissance

# 5 mois

(1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois  
qui suit la souscription)

Capitalisation au 31/12/2024

# 31,9 M€

(collecte au 4<sup>ème</sup> trimestre  
2024 : 6 357 396 €)

TRI cible sur durée de placement  
recommandée (10 ans)

# 5,50%\*

Distribution annuelle  
cible sur le long terme

# 6,00%\*

\*Estimation non garantie de la performance future calculée par Mata Capital IM à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché. Elle ne constitue donc pas un indicateur exact, ni une promesse de résultat. Distribution non garantie. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez votre investissement. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte de capital, d'illiquidité et liés aux marchés de l'immobilier.



**Quentin Saczewski**

Directeur des Partenariats,  
Mata Capital IS

« Après l'obtention du label ISR en octobre, Osmo Energie clôture bien l'année 2024 en affichant un Taux de Distribution de plus de 9% qui la classe parmi les plus performantes du marché.

Cela illustre parfaitement l'engagement de la société de gestion de conjuguer performance financière et extra-financière. »

### Marché des parts au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024

118 397



Nombre  
de parts

0

Retraits  
compensés

0

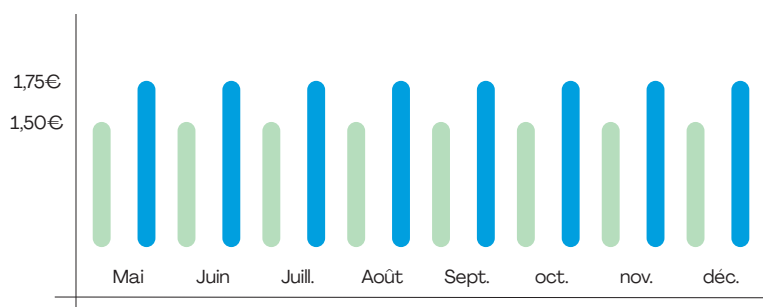
Parts  
en suspens

### Détail des dividendes versés par mois

Dividende cible Osmo Energie  
(non garanti, sur base 6%)

Dividende versé

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du mois.



## Vue d'ensemble de votre patrimoine

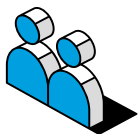
au 31/12/2024

13

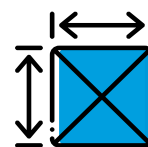


Immeubles

17



Locataires

27 336 m<sup>2</sup>

Surface du patrimoine

100%

Taux d'occupation  
financier\*

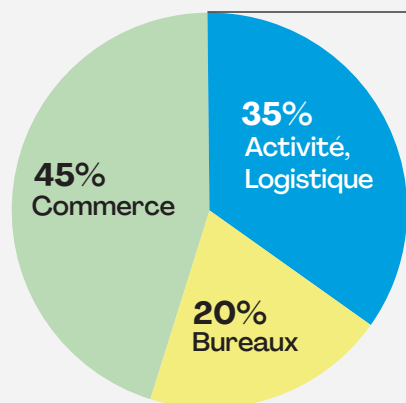
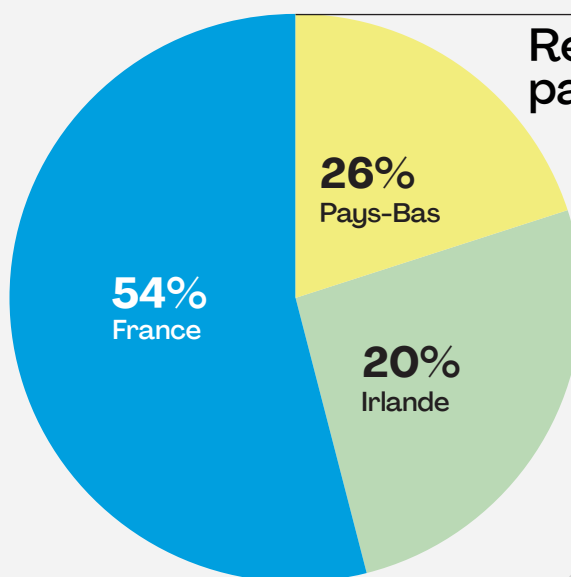
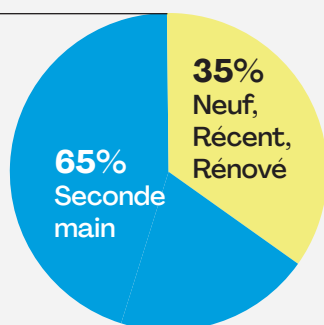
3,8 ans

Durée ferme moyenne  
résiduelle des baux\*\*

0%



Ratio d'endettement\*\*\*

Répartition  
typologiqueRépartition  
par paysÉtat du  
patrimoine

\*Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre le montant total des loyers et indemnités facturés, et le montant total des loyers dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée

\*\* Au 31/12/2024

\*\*\*Le ratio d'endettement indique l'endettement d'une SCPI par rapport à la valeur de ses actifs (source ASPIM)

# Nouvelles acquisitions du trimestre

**Cork – Irlande**

Date d'acquisition : Octobre 2024

26-27 South Mall, Centre, Cork, Irlande

## Description

Rénové en 2019, cet immeuble de bureau bénéficie d'une localisation centrale dans la deuxième ville la plus dynamique d'Irlande, Cork, élue première ville européenne de «petite taille» pour son potentiel économique (source: Financial Times European Cities of the Future Awards 2022-2023). Situé sur South Mall, artère tertiaire historique de Cork, l'immeuble bénéficie d'accès directs aux services urbains, à une riche offre de restauration et à des infrastructures de transport.

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

Près de la moitié des surfaces est louée à JWOD Service Limited, cabinet d'avocats irlandais établi à Cork depuis 1931, jouissant d'une excellente réputation. Les autres espaces sont occupés par un cabinet d'architectes, une société spécialisée en ressources humaines ainsi qu'un cabinet de conseil et comptabilité. La durée ferme moyenne restante des baux s'élève à 4,7 ans\*.

Découvrir l'actif en vidéo

**4,9 M€**

Prix HD\*\*

**1 530 m<sup>2</sup>**

Surface

**7,21 %**Rendement  
immobilier AeM\*\*\***4,7 ans**Durée ferme  
moyenne résiduelle  
de bail\*Objectif d'investissement (non garanti)  
sur la durée de détention**100 000€**Mise en place d'une gestion  
technique du bâtiment (GTB)**Focus  
ESG****4 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an**

Intensité carbone par an

**76 KWh/m<sup>2</sup>.an**

Intensité énergétique par an

**12/100**

Score ESG à l'acquisition

**31 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an**Moyenne du marché sur ce type  
de bien**269 KWh/m<sup>2</sup>.an**Moyenne du marché sur ce type  
de bien**40/100**

Score ESG cible dans 3 ans

\* Au 31/12/2024

\*\*Prix Hors Droit, excluant les droits de mutation et frais d'acquisition

\*\*\*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





## Drachten – Pays-Bas

Date d'acquisition : Décembre 2024

Fahrenheitlaan 8, 9207 HE Drachten, Pays-Bas

## Description

Centre logistique à Drachten, aux Pays-Bas, idéalement situé près de l'autoroute A7, reliant Amsterdam à Groningen. Construit en 2003 et parfaitement entretenu par le locataire, ce bâtiment est équipé de 1 715 panneaux solaires en toiture et compte 27 quais de chargement.

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

Le bâtiment est entièrement loué à Fiber-Line, une société cotée à la bourse de New York, spécialisée dans le recyclage de fibres synthétiques pour des usages de fibre optique. Le bâtiment est loué avec un bail ferme résiduel de 4,3 ans et génère un rendement immobilier supérieur à 7%.

6,1 M€

Prix HD\*

9 600 m<sup>2</sup>

Surface

7,05%

Rendement  
immobilier AeM\*\*

4,3 ans

Durée ferme  
moyenne résiduelle  
de bail\*\*\*Objectif d'investissement (non garanti)  
sur la durée de détention

160 000€

Mise en place d'une  
gestion technique  
du bâtiment (GTB)Installation d'une  
pompe à chaleurFocus  
ESG15 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an

Intensité carbone par an

77 KWh/m<sup>2</sup>.an

Intensité énergétique par an

18/100

Score ESG à l'acquisition

24 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.anMoyenne du marché sur ce type  
de bien211 KWh/m<sup>2</sup>.anMoyenne du marché sur ce type  
de bien

40/100

Score ESG cible dans 3 ans

\*Prix Hors Droit, excluant les droits de mutation et frais d'acquisition

\*\*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.

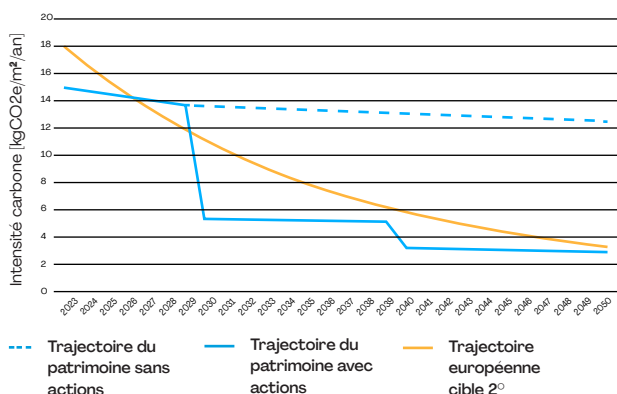
\*\*\* Au 31/12/2024



## Nos actions ESG

Osmo Energie se fixe comme objectif d'investissement durable la diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES) en ayant une double approche de sobriété (usage et locataire) et d'efficacité (bâtiment et équipement) énergétique tout au long du cycle de vie des investissements réalisés. En d'autres termes : Consommer moins à travers une sobriété énergétique et consommer mieux grâce à l'efficacité énergétique.

Trajectoire carbone européenne cible vs. Trajectoire moyenne du patrimoine



### Un objectif de décarbonation européen

Pour crédibiliser sa démarche et suivre des objectifs précis Osmo Energie utilise les indicateurs européens du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Le CRREM est un outil d'analyse qui donne la trajectoire énergétique et carbone cible des portefeuilles immobiliers en Europe, basée sur les Accords de Paris de 2015.

Il se base sur deux scénarios visant à limiter le réchauffement global en dessous de 1,5°C ou 2°C pour atteindre les objectifs des Accords de Paris.

L'ambition d'Osmo Energie pour 2030 : Avoir un portefeuille aligné à cette trajectoire.

- La courbe en orange représente la trajectoire carbone cible à l'échelle européenne des portefeuilles immobiliers.
- Les courbes en bleu sont une consolidation des données carbone des biens immobiliers du patrimoine.
  - La courbe bleu en pointillé représente une estimation des émissions de carbone sans aucune intervention de notre part.
  - La courbe bleu pleine illustre les émissions de carbone en tenant compte de nos futures actions.

Le patrimoine actuel respecte bien l'objectif des Accords de Paris visant à maintenir l'augmentation de la température mondiale en dessous de 2°C.

### Intensité carbone et énergétique consolidée du patrimoine

**15 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.an** (par an)  
Intensité énergétique consolidée

**149 KWh/m<sup>2</sup>.an** (par an)  
Intensité carbone consolidée

**20/100\***  
Score ESG pondéré à l'acquisition

**17 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.an** (par an)  
Moyenne intensité énergétique du marché

**316 KWh/m<sup>2</sup>.an** (par an)  
Moyenne intensité carbone du marché

**42/100\***  
Score ESG pondéré cible à 3 ans

## Nos actions identifiées :



**Benjamin Germande**

Responsable RSE-ISR-ESG, Mata Capital IM

« Nous sommes fiers de vous annoncer qu'en octobre 2024, Osmo Énergie a obtenu le label ISR, témoignant de notre engagement en matière d'environnement, de social et de gouvernance. Cette année, nous avons fait l'acquisition de 13 bâtiments situés en France et en Europe. Parallèlement, nous avons réalisé des analyses ESG visant à diminuer la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub>, tout en impliquant activement nos locataires dans ces initiatives.

En 2025, nous serons accompagnés par nos partenaires pour lancer nos premières campagnes de travaux, incluant notamment le déploiement de GTB, l'isolation de toitures et le lancement de notre projet de Contribution Carbone. »

### LEXIQUE

**Accords de Paris** : Accord international signé par 195 pays visant à limiter le réchauffement climatique à moins de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels, et de préférence à 1,5°C. Il implique des réductions significatives des émissions de gaz à effet de serre.

**CRREM** : Le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) est un outil européen qui aide le secteur immobilier à réduire ses émissions de carbone. Il définit des trajectoires spécifiques cibles chaque année pour les bâtiments afin de contribuer à l'atteinte des objectifs climatiques des Accords de Paris, notamment le 1,5°C et le 2°C.

**Intensité Carbone** : La quantité de carbone émise par unité de surface d'un bâtiment calculée en CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.an (équivalent CO<sub>2</sub> par mètre carré par an).

**Intensité énergétique** : La quantité d'énergie utilisée par unité de surface d'un bâtiment calculée en kWh/m<sup>2</sup>.an (kilo watt heure d'énergie primaire par mètre carré par an).

\*Source : Mata Capital IM

# Frais et risques



## Les frais

### Commission de souscription :

# 12% TTC

du montant de souscription.

### Commission d'acquisition :

# 1% HT

soit 1,20% TTC de la valeur hors droits  
des actifs immobiliers achetés.

### Commission de gestion :

# 9% HT

soit 10,80% TTC des loyers hors taxes  
et hors charges.

### Commission de cession :

# 1% HT

soit 1,20% TTC du prix de vente hors  
droits de l'actif immobilier cédé unique-  
ment en cas de plus-value réalisée.

## 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.

Consultez la page [Documentation légale sur le site :  
www.osmo-energie.com](http://www.osmo-energie.com)

## Pour plus d'informations

Contactez votre conseiller en gestion de patrimoine ou consultez  
la rubrique « Nous contacter » de notre site internet  
[www.osmo-energie.com](http://www.osmo-energie.com).

Nous vous invitons à scanner le QR code pour recevoir votre prochain bulletin périodique d'information au format digital.



**MATA**  
CAPITAL

18 rue Jean Giraudoux, 75116 Paris. 01 86 95 24 31. [contact@matacapital.com](mailto:contact@matacapital.com). Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28/09/2016 sous le n°GP-16000024, Société par Actions simplifiée, au capital de 150 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 170 148.

Crédit photos : Benoit Drouet, Marion Frégac, Studio Plume.