



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

Chers Associés,

Le second trimestre 2025 a été marqué par une actualité économique contrastée, tant en France qu'à l'échelle européenne. Alors que les tensions géopolitiques demeurent vives sur plusieurs continents, les grands équilibres macroéconomiques poursuivent leur lente stabilisation. La BCE a confirmé une politique monétaire plus accommodante au printemps, soutenant ainsi la dynamique d'investissement immobilier, notamment sur les marchés les plus qualitatifs, en France et en Europe. Les ajustements de valorisation observés depuis 2022 ont continué de créer des opportunités d'acquisition pour les acteurs les plus agiles, dans un environnement où la sélectivité reste de mise. Du côté de l'épargne, la recherche de solutions résilientes, diversifiées et à potentiel de rendement reste au cœur des préoccupations des épargnants.

Dans ce contexte, Osmo Energie franchit un cap symbolique important en dépassant les 50 millions d'euros de capitalisation. Ce seuil, atteint un peu plus d'un an après le lancement de la SCPI, illustre la pertinence du positionnement d'Osmo Energie et la confiance renouvelée de nos partenaires distributeurs et de nos associés.

L'intégralité de cette collecte a été investie ou sécurisée en immobilier, conformément à notre stratégie de déploiement agile et sélective. Le patrimoine immobilier d'Osmo Energie compte désormais une quinzaine d'immeubles, répartis en France et en Europe, loués à une vingtaine de locataires issus de secteurs variés. Par ailleurs, plus de 30 millions d'euros de nouveaux investissements sont d'ores et déjà sécurisés, en cours d'étude et de finalisation, ce qui permet de couvrir d'ores et déjà la quasi-totalité des ambitions de collecte pour l'année 2025. Cette dynamique d'investissement solide témoigne de notre capacité à nous positionner efficacement dans un marché encore en pleine recomposition.

Au cours de ce trimestre, un commerce de pied d'immeuble a été acquis à Newcastle, capitale commerciale du nord-est de l'Angleterre. Implantée sur l'artère commerçante la plus fréquentée de la ville, cette cellule bénéficie d'un environnement commerciale dynamique, porté par la présence d'enseignes nationales et internationales, ainsi que par une forte activité étudiante et touristique. Louée à Sainsbury (enseigne parmi les plus grands distributeurs alimentaires au Royaume-Uni), cette cellule commerciale allie emplacement premium et locataire de premier plan, et correspond parfaitement à la stratégie immobilière de Osmo Energie. Vous découvrirez les détails de cette acquisition au sein de ce bulletin.

Une nouvelle fois, nous tenons à adresser un remerciement sincère à chacun de nos plus de 2 000 associés, qui nous ont fait confiance depuis le lancement d'Osmo Energie. C'est grâce à vous que cette aventure prend forme, dans un esprit de transparence, de responsabilité et de performance durable.

Bonne lecture à toutes et à tous.

Avec toute notre énergie,

2 824

nombre d'associés

54,97M€

capitalisation au 30/06/2025

300€

prix de  
souscription

5,50%

cible sur durée de détention  
recommandée (non garanti)<sup>(1)</sup>

6%

d'objectif de  
distribution  
annuelle sur la  
durée de détention  
recommandée<sup>(1)</sup>

1

nouvel immeuble  
acquis sur ce  
trimestre

<sup>(1)</sup> Estimation de la performance future à partir de données relatives aux conditions actuelles de marché, les performances passées ne préjugent pas de la performance future.

Performance  
& Distribution

Valeur de la part,  
au 30/06/2025

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 30/06/2025

54,97M€

(collecte au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 : 13,792,820.58€)

TRI cible cible sur durée de déten-  
tion recommandée (non garanti)<sup>(1)</sup>

5,50%

Taux de distribution cible sur le long  
terme (non garanti)<sup>(1)</sup>

6,00%

<sup>(1)</sup>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

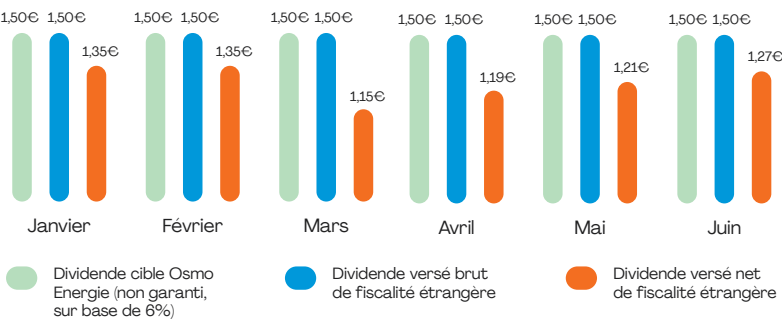
« Osmo Energie confirme son très bon début d'année et affiche une nette progression de sa collecte au deuxième trimestre ce qui lui permet de passer le cap symbolique des 50M€ de capitalisation avec 15 actifs en portefeuille répartis dans 4 pays différents. Ce succès reflète la confiance des investisseurs dans la solidité de notre expertise institutionnelle et confirme l'attrait grandissant du marché pour des placements intégrant une approche ESG ambitieuse au niveau Européen. »

Marché  
des parts au  
2<sup>ème</sup> trimestre  
2025

2 824	associés
194 833,23	parts
0	parts en attente de retrait
3 retraits	compensés
13 792 020€	de collecte

Détail des dividendes versés par mois

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 1<sup>er</sup> trimestre.



Valeurs des parts au 31/12/2024

Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	238,92€/part	Soit 28 287 984 €
Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup>	292,31€/part	Soit 34 608 432 €
Valeur IFI (résident)	211,07€/part	
Valeur IFI (non-résident)	130,32€/part	

<sup>(2)</sup>Valeurs au 31/12/2024 approuvées par l'Assemblée Générale

## Vue d'ensemble de votre patrimoine

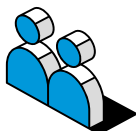
au 30/06/2025

15

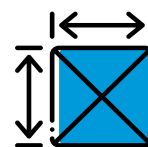


Nombre d'immeubles

18



Nombre de locataires

29 583m<sup>2</sup>

Surface du patrimoine

100%

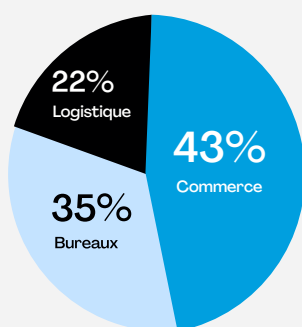
Taux d'occupation financier<sup>(1)</sup>

5 ans



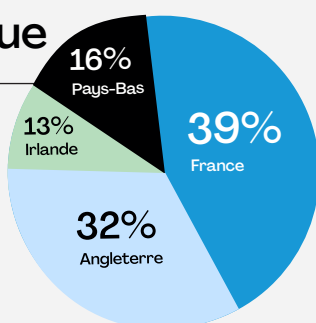
Durée ferme moyenne résiduelle des baux

0%

Ratio d'endettement<sup>(2)</sup>

Répartition typologique

Répartition géographique



État du patrimoine

45%

Neuf/  
Récemment  
Rénové

55%

Seconde  
main

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Le ratio d'endettement indique l'endettement d'une SCPI par rapport à la valeur de ses actifs (source ASPIM).



# Nouvelles acquisitions du trimestre

**Newcastle – Royaume-Uni**

Date d'acquisition : Mai 2025

91 - 97 Northumberland Street, Newcastle, Royaume-Uni

## Description

Cellule commerciale située à Newcastle, capitale commerciale du nord-est de l'Angleterre. Implanté sur Northumberland Street, artère commerçante la plus fréquentée de la ville, l'actif bénéficie d'un environnement dynamique, porté par la présence d'enseignes nationales et internationales, ainsi que par une forte activité étudiante et touristique. Le rendement immobilier de cette acquisition est supérieur à 7,86 % frais et droits inclus.

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

L'immeuble est occupé par Sainsbury's Supermarket Limited. Sainsbury's, fondé en 1869 et coté au FTSE 100, est le deuxième plus grand distributeur alimentaire du Royaume-Uni. Le groupe exploite plus de 1 400 points de vente (supermarchés et magasins de proximité) et emploie plus de 152 000 personnes. Le magasin concerné est le deuxième plus performant de la région Nord-Est, avec un chiffre d'affaires hebdomadaire moyen de 110 000 £, reflétant un taux d'effort d'environ 4 %. La durée ferme moyenne restante au bail s'élève à 5,3 ans.

**3,79 M€**Prix HD<sup>(1)</sup>**406 m<sup>2</sup>**

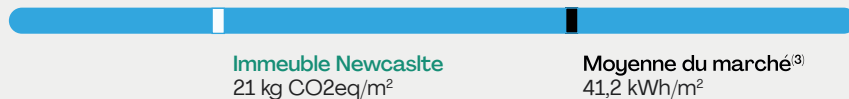
Surface

**7,86 %**Rendement  
immobilier AeM<sup>(2)</sup>**5,3 ans**Durée ferme  
résiduelle de bail

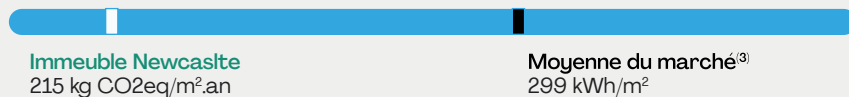
L'actif bénéficie d'un suivi rigoureux et présente un potentiel d'amélioration énergétique. Il est bien positionné pour respecter les objectifs du CRREM 2°C.

**Focus  
ESG**

### Intensité carbone par an



### Intensité énergétique par an

**19/100**

Score ESG actuel

**3 ANS****37/100**

Score ESG cible

«Nous sommes heureux d'annoncer la deuxième acquisition d'Osmo Energie au Royaume-Uni. Cette acquisition, alliant emplacement premium au sein d'une des artères principales de la ville, et locataire de premier plan, confirme la pertinence de notre modèle et renforce notre présence dans un marché clé. Avec cette opération, Osmo Energie affirme sa volonté d'accélérer sa diversification géographique hors de France, et de déployer une stratégie pan-européenne ambitieuse, portée par des actifs à fort potentiel et des locataires solides.»

**Foulques de Sainte Marie - Managing Director**

<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. Donnée indicative post-indexation prévue en août 2025.

<sup>(3)</sup> Source : <https://index-esg.com>



## Nos objectifs ESG



Article 9 Classification SFDR

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. Basé sur les Accords de Paris de 2015, l'objectif de décarbonation européen est un des piliers de la politique ESG d'Osmo Energie.



### Benjamin Germande

Responsable RSE-ISR-ESG,  
Mata Capital IM

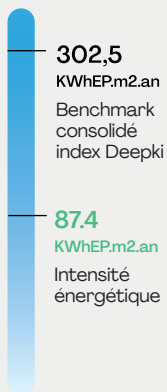
“À ce jour, nous pouvons être fiers de trois avancées majeures :

- ✦ Une fiabilité croissante de nos données énergétiques et carbone, avec 73 % de données réelles collectées sur l'année 2024 ;
- ✦ Des intensités énergétiques et carbone inférieures aux benchmarks de référence et, surtout, alignées avec les trajectoires du CRREM 2°GHGe
- ✦ La signature de notre charte de Sobriété Énergétique GHGe par deux de nos locataires, preuve d'un engagement partagé.”

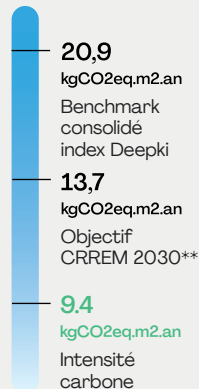
## Votre patrimoine au 30/06/2025



**KWhEP**  
.m2.an



**kgCO2eq**  
.m2.an



**44/100**

Cible à 3 ans  
Label ISR



**19/100**

Note ESG  
Consolidée\*\*

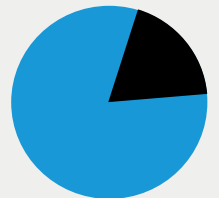
**Note < 5/100**

Barrière  
à l'entrée

Alignement  
Crrem 2030\*\*

12 | Actifs alignés

3 | Actifs non alignés



Locataires engagés  
dans une démarche de  
Sobriété Énergétique

2 | Locataires inscrits

16 | Locataires non inscrits



### LEXIQUE

**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 CO2eq/m2 /an (équivalent CO2 par mètre carré par an).

**Intensité énergétique** : La quantité d'énergie utilisée par unité de surface d'un bâtiment calculée en kWh/m2 /an (kilo watt heure d'énergie primaire par mètre carré par an).

\* Trajectoire 2°GHGe.

# 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 uniquement 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 • IM

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.