



### Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

### Produit

## OSMO ÉNERGIE

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) gérée par Mata Capital IM



Article 9 SFDR

**Nom de l'initiateur :** Mata Capital IM

**Isin :** FR001400JBC4

**Site internet :** <https://www.osmo-energie.com>

**Contact :** Appelez le + 33 1 86 95 24 31 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de Mata Capital IM en ce qui concerne ce document d'informations clés. Mata Capital IM est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-16000024.

**Date de production du document d'informations clés :** 12/06/2025

### Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut-être difficile à comprendre.

### En quoi consiste ce produit ?

**Type :** OSMO ÉNERGIE est un Fond d'Investissement Alternatif (FIA) constitué sous la forme d'une Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public.

**Durée :** La durée de la SCPI est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux statuts. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de dix (10) ans.

**Objectifs :** L'objectif de la SCPI est de constituer et de gérer un patrimoine immobilier locatif diversifié, principalement en France et dans la Zone euro, permettant de maximiser le potentiel de rendement du portefeuille immobilier sur la durée de placement recommandée et de répondre aux nouveaux défis liés à la sobriété énergétique et sobriété carbone des bâtiments.

Plus particulièrement, 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, en vue d'atteindre les objectifs de l'accord de Paris : « Réduire considérablement les émissions mondiales de gaz à effet de serre dans le but de limiter à 2 °C le réchauffement planétaire au cours du siècle présent, tout en poursuivant l'action menée pour le limiter encore davantage à 1,5 °C ». 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 »). En outre, 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 les actifs immobiliers éligibles. 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 terme. Ces objectifs de gestion ne sont pas garantis. La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme. Conformément à l'article 422-203 du RGAMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de cinquante (50) % de la valeur des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI.

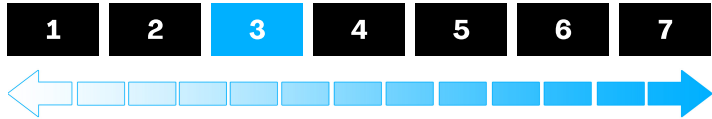
**Investisseurs de détail visés :** La souscription est ouverte à tout investisseur, non-professionnels, professionnels ou contreparties éligibles.

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions) au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (U.S. Persons) tel que ce terme est défini par la réglementation américaine.

Toute demande d'information relative à la SCPI peut être adressée à la Société de Gestion. De plus, la politique de gestion des conflits d'intérêts est consultable sur demande au siège de la Société de Gestion. Les statuts, la note d'information, le document d'information des investisseurs, le rapport annuel intégrant le rapport de gestion, les comptes annuels et les rapports du Commissaire aux comptes peuvent être obtenus sur simple demande de l'Associé auprès de Mata Capital IM - 18, rue Jean Giraudoux - 75116 Paris.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**Risque de perte en capital :** La SCPI 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 de liquidité :** Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser 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 (10) ans.

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

**Risques liés 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 lié à l'effet de levier :** Le Fonds a l'intention d'utiliser l'effet de levier pour financer ses opérations et celles des Sociétés du Portefeuille. L'utilisation de l'effet de levier implique un niveau élevé de risque financier et augmentera l'exposition du Fonds à des facteurs économiques défavorables tels que la hausse des taux d'intérêt, la baisse de l'économie ou la détérioration de l'état des Investissements.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 10 ans		Exemple d'Investissement : 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Scénarios	Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
	Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	7 960 € -20.40%	7 000 € -6.89%	6 330 € -4.47%
	Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8 360 € -16.40%	8 050 € -4.25%	8 050 € -2.15%
	Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 250 € -7.50%	11 420 € 2.69%	14 620 € 3.87%
	Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 860 € -1.40%	12 210 € 4.07%	15 660 € 4.59%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et mars 2025, intermédiaire entre janvier 2013 et janvier 2023 et favorable entre novembre 2011 et novembre 2021. Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

Que se passe-t-il si Mata Capital IM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	1 685 €	5 555 €	13 800 €
Incidence des coûts annuels (*)	16.85%	8.47%	7.14% chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 11.01% avant déduction des coûts et de 3.87% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

### Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	12.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	Jusqu'à 1 200 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.56% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	50 EUR
Coûts de transaction	4.95% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	436 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

### Durée de détention recommandée : 10 ans.

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme.

L'associé qui souhaite sortir de la SCPI avant la liquidation de celle-ci dispose de deux (2) possibilités distinctes :

- la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion :
  - par principe, la demande de retrait ne sera exécutée que s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser ;
  - par exception, dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait plus correctement et qu'il serait décidé de suspendre les retraits et de mettre en place un marché secondaire en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les associés auront la possibilité de céder leurs parts par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion au siège de la SCPI.
- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de Mata Capital IM- 18, rue Jean Giraudoux - 75116 Paris.

Tél : + 33 1 86 95 24 31

E-Mail : [mbo@matacapital.com](mailto:mbo@matacapital.com)

## Autres informations pertinentes

La SCPI poursuit un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR). L'approche de gestion extra-financière mise en place par ce produit repose sur une combinaison des approches « Best In Class » et « Best In Progress ».

Les limites à la méthodologie extra-financière développée par ce produit réside dans la disponibilité et la qualité des données remontées par les parties prenantes et nécessaires à l'évaluation de la performance ESG des actifs immobiliers.

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.osmo-energie.com/documentation-legale>

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.