



Foulques de Sainte Marie Managing Director, Mata Capital IM

Chers Associés,

Le début de l'année 2025 s'inscrit dans un contexte économique et géopolitique toujours incertain. L'élection de Donald Trump à la présidence américaine a ravivé des tensions commerciales, notamment à travers la mise en place de nouveaux droits de douane, dont les effets se font déjà ressentir sur les échanges internationaux. En Europe, et plus particulièrement en France, les perspectives de croissance sont revues à la baisse. Si l'inflation commence à refluer, les taux d'intérêt restent élevés, contraignant toujours l'investissement des entreprises et la consommation des ménages.

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier tertiaire en France et en Europe connaît une phase de rééquilibrage. Après la correction des valorisations amorcée en 2022, les transactions repartent progressivement, portées notamment par un regain d'intérêt de la part d'investisseurs institutionnels. La concurrence sur le marché semble s'intensifier, mais des opportunités attractives subsistent, sur toutes les typologies d'actifs, pour peu que l'on sache rester sélectif et rigoureux dans l'analyse.

C'est dans cet environnement que nous poursuivons, avec conviction, notre stratégie d'investissement.

Au cours du premier trimestre 2025, Osmo Énergie a collecté près de 10 millions d'euros, nous permettant ainsi de franchir le cap symbolique des 40 millions d'euros de capitalisation et de réunir désormais près de 2 000 associés. Cette dynamique positive traduit la confiance que vous nous accordez, et nous vous en remercions sincèrement.

Grâce à cette collecte, nous avons concrétisé lors de ce trimestre une nouvelle acquisition immobilière, marquant une étape importante dans le développement de votre SCPI. En effet, nous avons investi dans un immeuble de bureau très bien situé dans le centre de Bristol, au Royaume-Uni. Cet immeuble, loué à une entité étatique locale dans le cadre d'un bail ferme de plus de 8 ans, affiche un rendement immobilier supérieur à 7%⁽¹⁾. Cette opération nous permet d'ouvrir un quatrième pays au sein du patrimoine d'Osmo Énergie, d'être exposé à plus de 60% hors de France, et de renforcer la diversification géographique et la solidité des revenus locatifs du fonds.

Pour la suite de l'année, notre ambition reste intacte : poursuivre une croissance maîtrisée, en ligne avec notre objectif de distribution, tout en veillant à la qualité et à la pérennité des immeubles que nous sélectionnons. De nouvelles acquisitions sont d'ores et déjà à l'étude, et viendront, nous l'espérons, renforcer encore la mutualisation et la performance de votre SCPI.

Nous vous remercions une nouvelle fois pour votre confiance renouvelée et restons pleinement mobilisés pour développer Osmo Énergie dans une démarche à la fois rigoureuse, ambitieuse et responsable.

Avec toute notre énergie !

1 975

nombre d'associés

41,2M€

capitalisation au 31/03/2025

300€

prix de
souscription

5,50%

TRI cible sur durée de détention
recommandée (non garanti)

6%

objectif de
distribution
annuelle sur la
durée de détention
recommandée

1

nouvel immeuble
acquis sur ce
trimestre

⁽¹⁾ 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 31/03/2025

300€

(montant minimum de souscription : 1 part)

Valeur de retrait

264€

Délai de jouissance

5 mois

(1^{er} jour du 6^{ème} mois qui suit la souscription)

Capitalisation au 31/03/2025

41,2M€

(collecte au 1^{er} trimestre 2025 : 9 138 140€)

TRI cible sur durée de détention recommandée (non garanti)⁽¹⁾

5,50%

Taux de distribution cible sur le long terme (non garanti)⁽¹⁾

6,00%

⁽¹⁾ 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

« Le premier trimestre 2025 s'inscrit dans la continuité de la dynamique positive engagée en 2024. L'arrivée de nouveaux partenaires stratégiques renforce notre développement et nous permet de franchir le cap des 40M€ de capitalisation, tout en consolidant durablement notre capacité de collecte. »

Marché des parts au 1^{er} trimestre 2025

148 858



Nombre de parts

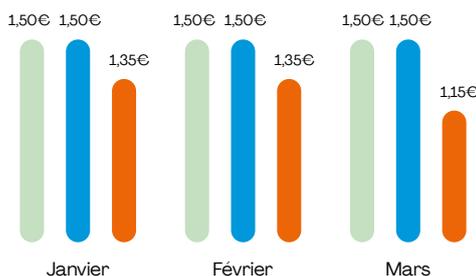
0

Pas de retrait en attente

0

Pas de retrait compensé

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^{er} jour du 1^{er} trimestre.

- Dividende cible Osmo Energie (non garanti, sur base de 6%)
- Dividende versé brut de fiscalité étrangère
- Dividende versé net de fiscalité étrangère

Valeurs des parts au 31 Mars 2025

Valeur de réalisation ⁽²⁾	238,92€/part	Soit 28 273 409 €
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	291,31€/part	Soit 34 679 384 €
Valeur IFI (résident)	211,24€/part	Soit 24 194 117 €
Valeur IFI (non-résident)	128,97€/part	Soit 15 269 758 €

⁽²⁾ sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale

Vue d'ensemble de votre patrimoine

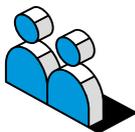
au 31/03/2025

14

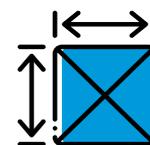


Nombre d'immeubles

18



Nombre de locataires

29 177m²

Surface du patrimoine

100%

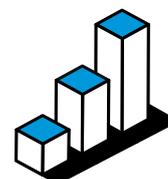
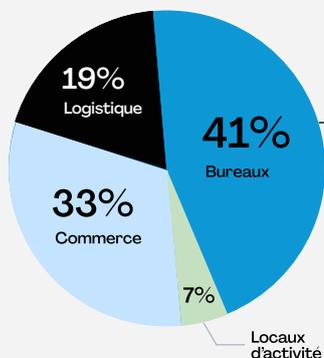
Taux d'occupation financier⁽¹⁾

4,8 ans



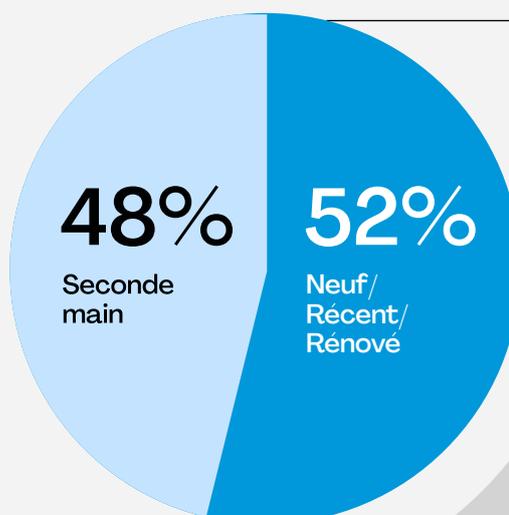
Durée ferme moyenne résiduelle des baux

8,5%

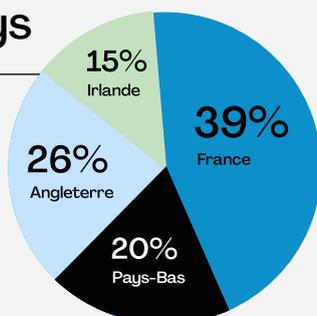
Ratio d'endettement⁽²⁾

Répartition typologique

État du patrimoine



Répartition par pays



⁽¹⁾ 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.

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

Nouvelles acquisitions du trimestre

Bristol – Royaume-Uni

Date d'acquisition : Mars 2025

70 Redcliff Street, Centre, Bristol, Royaume-Uni



Description

Rénové en 2022, cet immeuble de bureau bénéficie d'une localisation centrale au cœur de Bristol, parmi les villes les plus dynamiques du Royaume-Uni, élue première Capitale Verte du Royaume-Uni en 2015. Situé sur Redcliff Street, axe tertiaire historique du centre-ville, l'immeuble bénéficie d'accès directs à l'ensemble des services prisés des utilisateurs ainsi que d'infrastructures de transport majeures. Le rendement immobilier de cette acquisition est supérieur à 7%, tous frais et droits inclus.

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

L'immeuble est occupé par The West of England Combined Authority (WECA), structure administrative et politique créée en 2017 pour favoriser la collaboration entre plusieurs autorités locales dans la région de l'Ouest de l'Angleterre, notamment concernant le développement économique, l'aménagement du territoire et la mise en place d'objectifs environnementaux ambitieux tels que la neutralité carbone d'ici 2030. La durée ferme moyenne restante au bail s'élève à 8,5 ans⁽¹⁾.

8,82 M€

Prix HD⁽²⁾

1 839 m²

Surface

7,15%

Rendement
immobilier AeM⁽³⁾

8,5 ans

Durée ferme
résiduelle de bail⁽¹⁾

Un immeuble résilient

L'actif est déjà très performant d'un point de vue énergétique et carbone, il se positionne en-dessous des benchmarks et respecte à date la trajectoire du CRREM 2°C.⁽⁴⁾



Intensité énergétique



Osmo Energie
134 kWh/m2.an

Moyenne du marché
292 kWh/m2.an

Intensité carbone



Osmo Energie
11 kgCO2eq/m2.an

Moyenne du marché
41 kgCO2eq/m2.an

16/100

Score ESG actuel

3 ANS

43/100

Score ESG cible

⁽¹⁾ Au 07/03/2025

⁽²⁾ Prix Hors Droit, excluant les droits de mutation et frais d'acquisition

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ Source : <https://index-esg.com>



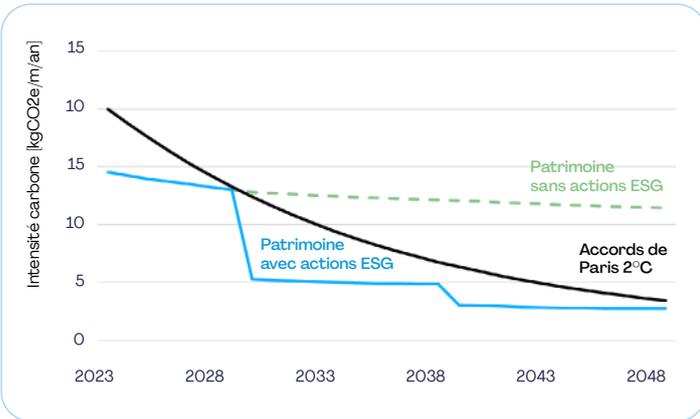
Nos objectifs ESG



Article 9 Classification SFDR

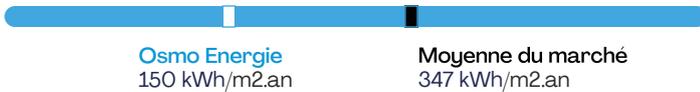
Osmo Energie se fixe comme objectif d'investissement durable la **diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES)** en ayant une double approche de sobriété (usage et locataire) et d'efficacité (bâtiment et équipement) énergétique tout au long du cycle de vie des investissements réalisés. En d'autres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

Comment se projette votre patrimoine par rapport aux accords de Paris ?



Comment se situe le patrimoine d'Osmo Energie par rapport au marché ?

Intensité énergétique



Intensité carbone



Benjamin Germande

Responsable RSE-ISR-ESG,
Mata Capital IM



La collecte des données de consommation énergétique réelle est désormais opérationnelle sur l'ensemble du patrimoine français de la SCPI. Ce suivi centralisé sur la plateforme **DEEPI** nous permet de cibler avec précision les bâtiments les plus énergivores, et de déployer des actions concrètes d'optimisation.



Pour ce faire, nous expérimentons des outils innovants. À Fréjus par exemple, un dispositif **SMART IMPULSE** sera testé pendant un an. Il permet de suivre la consommation énergétique par usage et d'identifier des leviers d'économies. Concrètement, le locataire Action pourrait réduire sa consommation de 6 % en ajustant ses périodes d'éclairage et de chauffage.



En parallèle, Osmo Energie a structuré une stratégie de contribution carbone en partenariat avec **ECOTREE**. Grâce à ce dispositif, 75 tonnes de CO ont été séquestrées au titre de l'année 2024, soit l'équivalent de 9 fois le tour de la Terre en voiture.

18/100* Score ESG actuel

3 ANS

48/100* Score ESG cible

*Score pondéré à l'acquisition

Zoom sur votre patrimoine

Au 31/03/2025



14 immeubles

Répartition typologique

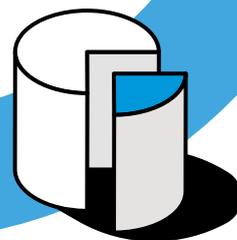
Commerce

Activité/Logistique

Bureau



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.

osmo ✦ energie

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 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.

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