

Foulques de Sainte Marie Managing Director, Mata Capital IM

Chers Associés,

Ce dernier édito de l'année 2025 est l'occasion de vous adresser nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2026. Nous vous remercions sincèrement pour la confiance que vous nous accordez et pour votre fidélité tout au long de cette année particulièrement dense.

Sur le plan macroéconomique, l'année 2025 s'est achevée dans un environnement encore marqué par de nombreuses incertitudes. L'inflation demeure globalement sous contrôle en zone euro, tandis que les perspectives de croissance restent modestes, avec des prévisions établies autour de +1,2% en 2026, puis +1,4% en 2027 et 2028. Les tout premiers jours de l'année 2026 confirment par ailleurs la fragilité persistante du contexte géopolitique et économique mondial, invitant l'ensemble des acteurs à la plus grande vigilance.

Sur le plan immobilier, la fin d'année 2025 confirme un redémarrage progressif des volumes investis en Europe, même si les dynamiques demeurent très hétérogènes selon les pays et les classes d'actifs. Cette hétérogénéité reste propice à une approche opportuniste et sélective, telle que celle mise en œuvre au sein d'Osmo Energie, et favorise la constitution d'un patrimoine immobilier de qualité.

Dans ce contexte, Osmo Energie poursuit sa trajectoire de croissance. Plus de 12 millions d'euros ont été collectés au 4^{ème} trimestre 2025, Avec toute notre énergie.

portant la capitalisation de la SCPI à près de 80 millions d'euros. Vous êtes désormais plus de 4 400 associés à nous faire confiance. Nous vous remercions chaleureusement pour cet engagement à nos côtés.

Cette collecte a permis de finaliser plusieurs acquisitions, notamment une clinique ophtalmologique en Allemagne, près de Hambourg, à un taux de rendement immobilier supérieur à 7,5%, ainsi qu'un ensemble de commerces au Royaume-Uni, à un rendement supérieur à 7%. Ces opérations renforcent encore la diversification géographique et typologique du patrimoine.

À fin 2025, le patrimoine d'Osmo Energie compte plus d'une vingtaine d'immeubles, loués à plus de 35 locataires, démontrant la mutualisation et la diversification du risque locatif. Cette montée en puissance du portefeuille a permis de générer une performance distributive solide, avec un taux de distribution de 7,00% (brut de fiscalité) en 2025.

Vous le verrez, ce bulletin périodique inaugure un nouveau format, avec un nouvel indicateur issu de la récente réglementation de l'Autorité des Marchés Financiers : la Performance Globale Annuelle (PGA). Cet indicateur vise à offrir une lecture plus complète de la performance d'une SCPI, en combinant la dimension distributive (le taux de distribution) et la dimension capitalisante (l'évolution du prix de la part). En 2025, nous avons fait le choix de maintenir le prix de la part à 300 euros, malgré des valeurs d'expertise en hausse, afin de favoriser la stabilité de la SCPI au cours de ses deux premières années d'existence. Dans ce contexte, la Performance Globale Annuelle 2025 d'Osmo Energie est strictement égale à son taux de distribution.

Comme vous pouvez le constater, tous les voyants sont au vert pour aborder l'année 2026 avec confiance et détermination. Nous continuerons de mettre toute notre énergie au service de votre épargne, avec une exigence constante de rigueur, de transparence et de performance durable.

Nous vous remercions une nouvelle fois pour votre confiance et vous souhaitons une excellente année 2026.

4 443

nombre d'associés

79 M€

capitalisation au 31/12/2025

300€

prix de
souscription

7,00%

performance globale annuelle
en 2025⁽²⁾

7,00%

de taux de distribution
en 2025⁽²⁾

6,00%

d'objectif de
distribution annuelle
sur le long terme⁽⁴⁾

⁽¹⁾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. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La distribution et le capital investi ne sont pas garantis. Objectif non garanti. La SCPI Osmo Energie poursuit un objectif de distribution de 6% annuel brut de fiscalité sur la durée de détention recommandée (10 ans), avec un rendement cible de 5.5%. Ces valeurs sont des estimations basées sur les conditions actuelles de marché et constituent ni une promesse de résultat, ni une garantie de performance.

Performance & Distribution

Quentin Saczewski

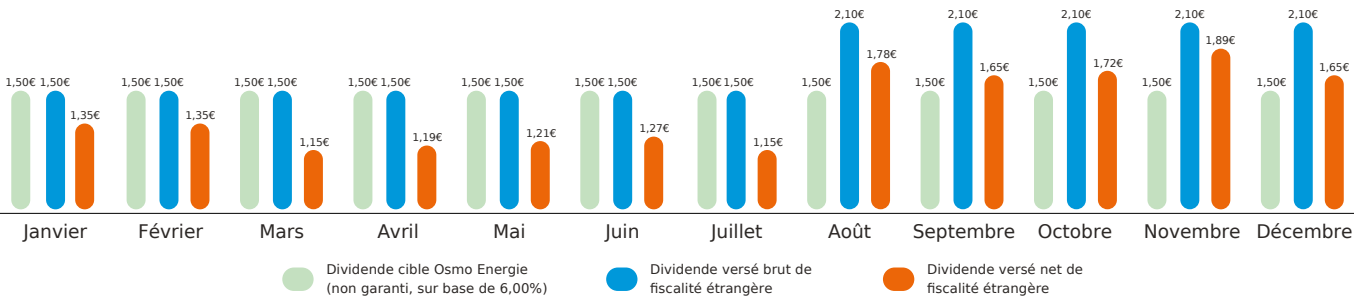
Directeur des Partenariats,
Mata Capital IS

« Osmo Energie clôture une année 2025 qui a été particulièrement structurante et qui a confirmé la solidité et la pertinence de sa stratégie. Nous abordons désormais 2026 avec des fondamentaux immobiliers très solides et des perspectives commerciales ambitieuses. »

Valeur de part, au 31/12/2025	Valeur de retrait	Valeur de reconstitution au 31/12/2025	Délai de jouissance
300€ (montant minimum de souscription : 1 part)	264€	303,67€	5 mois (1^{er} jour du 6^{ème} mois qui suit la souscription)
Capitalisation au 31/12/2025	Performance globale annuelle en 2025 ⁽²⁾	Taux de distribution en 2025 ⁽²⁾	
79,46 M€ (collecte au 4^{ème} trimestre 2025 : 12 153 486,22€)	7,00%	7,00%	

Détail des dividendes versés par mois au cours de l'année 2025

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.



Marché des parts au 4^{ème} trimestre 2025

4 443	associés
276 413,60€	parts
0	parts de retrait en attente
6	retraits compensés
12 153 486,22€	de collecte

Valeurs des parts au 31/12/2025

Valeur de réalisation ^(f)	246,78€/part	Soit 68 291 110€
Valeur de reconstitution ^(f)	303,67€/part	Soit 84 034 964€
Valeur IFI (résident)	211,07€/part	
Valeur IFI (non-résident)	130,32€/part	

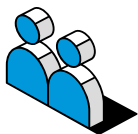
^(f)Valeurs au 31/12/2025.

23



Nombre d'immeubles

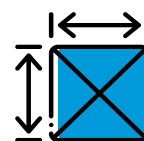
35



Nombre de locataires

42 790m²

Surface du patrimoine



10,60%

Ratio d'endettement⁽⁷⁾

99,30%

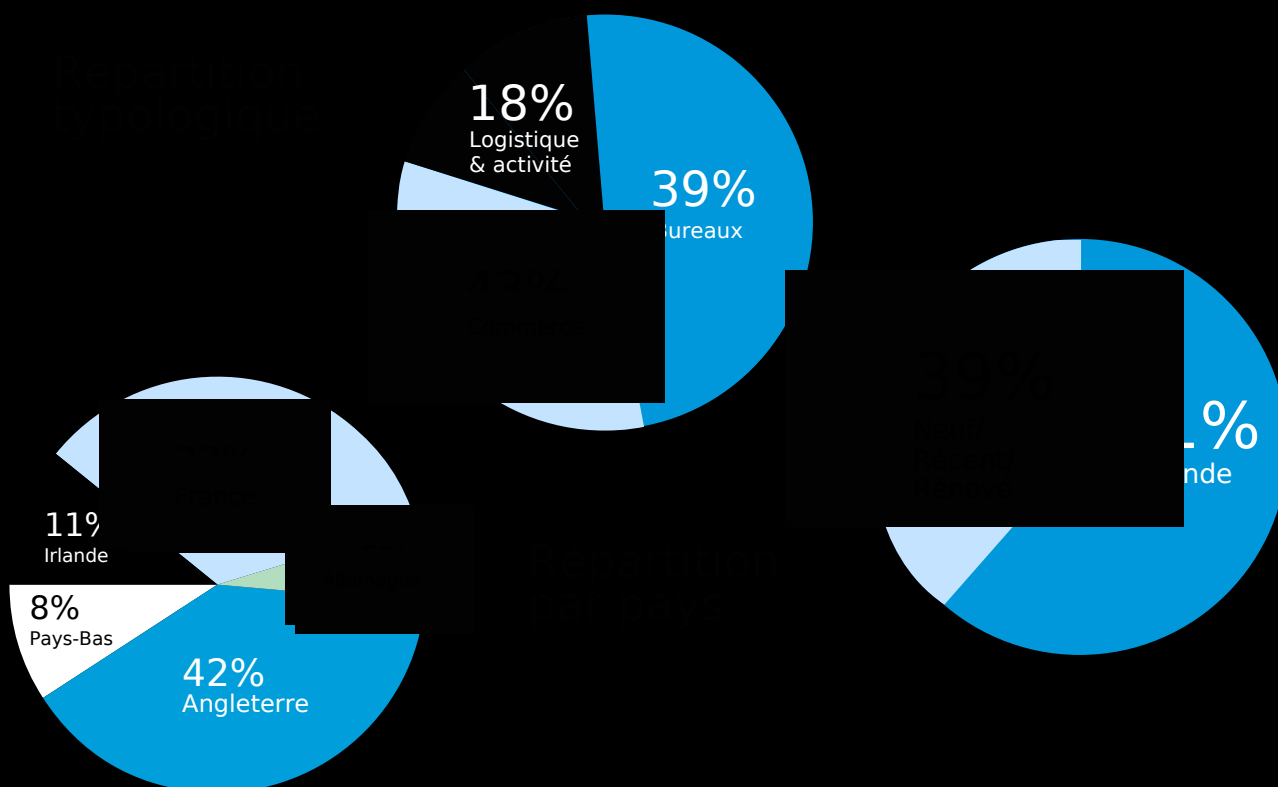
Taux d'occupation financier⁽⁶⁾

6,3 ans

Durée ferme moyenne résiduelle des baux

684 149,25 €

Loyers encaissés sur le trimestre (HT HC)



⁽⁶⁾Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du 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.

⁽⁷⁾Le ratio d'endettement indique l'endettement d'une SCPI par rapport à la valeur de ses actifs (source ASPIM).

Nouvelles acquisitions du trimestre

Londres – Royaume-Uni



Date d'acquisition : Octobre 2025

36 Southwark Bridge Rd, London SE1 9EU, Royaume-Uni

Description

Immeuble de bureau prime situé à Londres, capitale financière mondiale. La ville connaît une croissance continue des valeurs locatives, portée par une attractivité internationale soutenue. L'immeuble, classé Grade A, est implanté au cœur du quartier de Southbank. Il bénéficie d'un environnement particulièrement dynamique, à proximité immédiate des commerces et des transports en commun. Le rendement immobilier de cette acquisition est supérieur à 6,55% frais et droits inclus.

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

L'immeuble est occupé par The Boutique Workplace Company Limited via sa filiale Queen Street Business Centre Limited. Fondée en 2008, The Boutique Workplace Company est un acteur reconnu du marché britannique du « flex office », avec plus de 40 sites, dont 35 dans le centre de Londres. Sur l'exercice clos en février 2024, la filiale a réalisé un chiffre d'affaires de 13,1 M£ (+17,9% vs 2023) et un résultat opérationnel de 1,4 M£ (+23,4%), confirmant la solidité de son modèle économique. La première révision de loyer, prévue en septembre 2027 sur la base du loyer de marché, contribuera à améliorer le rendement immobilier. La durée ferme résiduelle du bail est de 12 ans.

Visionner la vidéo de ce bien en cliquant ici ou sur la page « Patrimoine » du site www.osmo-energie.com



10,5 M€

Prix HD⁽⁹⁾

1 160 m²

Surface

6,55%

Rendement
immobilier AeM⁽¹⁾

12 ans

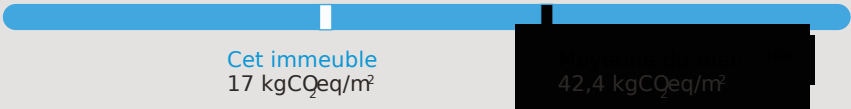
Durée ferme
résiduelle de bail⁽¹⁾

En effet, l'actif respecte la trajectoire cible du fonds jusqu'en 2044. Les améliorations identifiées par l'audit énergétique permettent de respecter la trajectoire 2050⁽¹⁰⁾.

Focus
ESG



Intensité carbone par an



Intensité énergétique par an



16/100

Score ESG actuel

3 ANS

39/100

Score ESG cible

« Nous sommes ravis d'annoncer cette troisième acquisition au Royaume-Uni, réalisée dans un contexte de conditions de marché particulièrement attractives. Cet actif Grade A, rénové en profondeur en 2017 et loué à long terme à un locataire solide, s'inscrit parfaitement dans notre stratégie d'investissement sélectif. Avec cette opération, Osmo Energie renforce sa présence à Londres, capitale financière majeure, et confirme sa volonté d'accompagner son expansion sur les marchés immobiliers les plus résilients en Europe. »

Foulques de Sainte Marie - Managing Director

⁽⁹⁾Au 16/09/2025. ⁽¹⁰⁾Prix Hors Droit, excluant les droits de mutation et frais d'acquisition. Source : <https://index-esg.com>.

Nouvelles acquisitions du trimestre

Rendsburg - Allemagne

Date d'acquisition : Décembre 2025

Jungfernstieg 25, 24768 Rendsburg, Allemagne

Description

Immeuble situé à Rendsburg, proche de Hambourg. L'actif bénéficie d'un emplacement central de qualité au cœur du centre-ville historique. La localisation combine visibilité, accessibilité et proximité immédiate avec une offre établie de commerces, services publics et infrastructures de transport. Le marché local présente une demande solide et des tendances démographiques favorables aux services de santé, soutenant la pérennité de l'occupation à long terme. Le rendement immobilier initial de cette acquisition est supérieur à 7,79% frais et droits inclus.

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

L'actif est entièrement loué à Sanoptis, leader européen de l'ophtalmologie, intégré à un réseau régional de plus de 10 établissements. La clinique se concentre sur la chirurgie de la cataracte et la correction visuelle, des actes largement remboursés et portés par une population vieillissante, assurant une demande soutenue. Le site dispose d'un plateau technique complet incluant blocs opératoires conformes aux normes et adaptés à une activité ambulatoire à fort volume. Avec une concurrence limitée sur le corridor Ouest du Schleswig-Holstein et une position quasi monopolistique, l'actif bénéficie d'un profil sécurisé. Entièrement rénové entre 2011 et 2013, détenu en pleine propriété, il bénéficie d'un bail ferme supérieur à 11 ans.

4,2 M€Prix HD⁽⁹⁾**2 862 m²**

Surface

7,79%Rendement
immobilier AeM⁽¹⁰⁾**11 ans**Durée ferme
résiduelle de bail⁽¹¹⁾

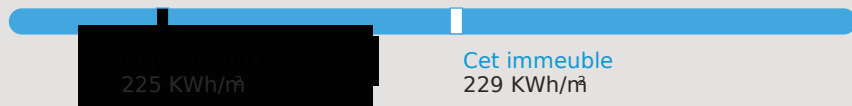
Proche des moyennes
du marché et à date respecte la trajectoire du CRREM.
Pour améliorer ses performances il est recommandé de
suivre le plan d'action identifié dans l'audit énergétique

**Focus
ESG**

Intensité carbone par an



Intensité énergétique par an

**14/100**

Score ESG actuel

3 ANS**26/100**

Score ESG cible

« Nous sommes très heureux d'annoncer notre première acquisition en Allemagne, un marché stratégique au cœur de la première économie européenne. Cet investissement reflète notre conviction forte dans le potentiel à long terme du marché allemand, soutenu par une croissance durable et une demande croissante pour les actifs de santé. Soutenue par la présence de nos équipes à Hambourg, cette opération bénéficie d'un ancrage local facilitant une gestion active et un suivi opérationnel rapproché. Cette implantation consolide la présence européenne d'Osmo Énergie et soutient son déploiement paneuropéen. »

Foulques de Sainte Marie - Managing Director

⁽⁹⁾Au 09/12/2025.

Nouvelles acquisitions du trimestre

Bridgwater – Royaume-Uni



Date d'acquisition : Décembre 2025

B&M, Broadway TA6 3LN, Royaume-Uni

Description

Bridgwater est le principal centre économique et administratif de Sedgemoor, bénéficiant d'une dynamique de développement soutenue par des projets résidentiels en cours et une croissance démographique positive. L'actif est situé en entrée de ville, avec une bonne visibilité et accessibilité depuis les axes principaux. Le rendement immobilier de cette acquisition est supérieur à 7,10% frais et droits inclus.

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

L'actif est entièrement loué à B&M Retail Ltd, l'un des leaders du retail discount au Royaume-Uni coté au FTSE 250. Le groupe exploite plus de 740 magasins et poursuit une stratégie d'expansion soutenue, avec 47 ouvertures sur le dernier exercice. Son modèle fondé sur l'approvisionnement direct et une politique de prix bas constants lui confère une forte résilience et une performance solide, illustrée par un chiffre d'affaires de 4,417 Md£ sur l'exercice 2024, en progression de +8,4 YoY. La durée ferme résiduelle du bail est de 10 ans, offrant une visibilité long terme sur les revenus et un potentiel de revalorisation future.

7,2 M€

Prix HD⁽⁹⁾

4 395 m²

Surface

7,10%

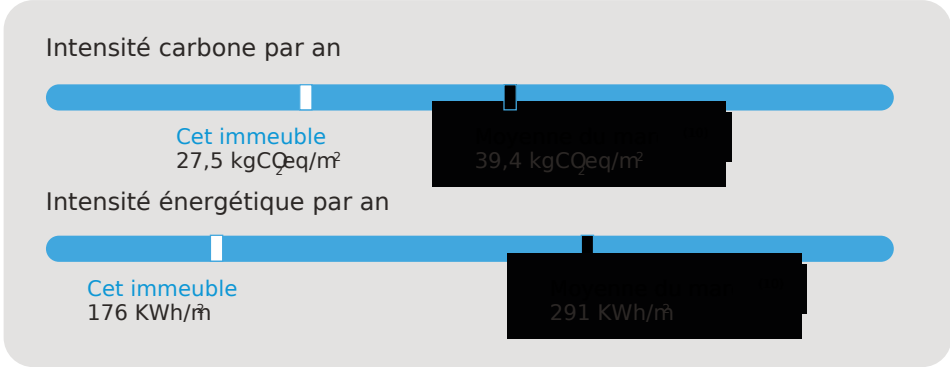
Rendement
immobilier AeM⁽¹⁾

10 ans

Durée ferme
résiduelle de bail⁽¹⁾

Intensité énergétique et carbone très bonne au regard des moyennes du marché. Cependant, il ne respecte pas les trajectoires plus ambitieuses du CRREM, il est recommandé de suivre le plan d'action de l'audit énergétique⁽⁴⁾.

Focus ESG



« Nous vous annonçons la quatrième acquisition d'Osmo Energie au Royaume-Uni, avec l'intégration d'un actif commercial occupé par B&M, l'une des enseignes retail les plus dynamiques du pays. Son emplacement stratégique, sa forte visibilité et la présence d'un locataire national engagé sur une longue durée offrent un profil d'investissement sécurisé et résilient. Cette opération s'inscrit pleinement dans notre stratégie pan-européenne, visant des actifs générateurs de revenus stables et alignés avec les évolutions structurelles du commerce physique au Royaume-Uni. »

Foulques de Sainte Marie - Managing Director

⁽⁹⁾Au 05/12/2025.

Nouvelles acquisitions du trimestre

Aix-en-Provence – France



Date d'acquisition : Octobre 2025

970 Rue René Descartes, Aix-en-Provence (13)

Description

Immeuble de bureau situé à Aix-en-Provence dans le département des Bouches-du-Rhône (13), au cœur de la Métropole Aix-Marseille. Actif situé au cœur de la zone de la Duranne à proximité immédiate de la gare TGV, dans un environnement tertiaire largement établi et considéré avec le Pôle d'Activité d'Aix-en-Provence (PAAP) comme le principal centre tertiaire d'Aix-en-Provence. Un secteur qui connaît une croissance continue des valeurs locatives et une demande placée résiliente. Le rendement immobilier de cette acquisition est de 7,89% et droits inclus.

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

L'immeuble est actuellement occupé par 8 locataires représentant un taux d'occupation de 89%. La durée ferme résiduelle des baux est de 5 ans avec une configuration multilocataires qui permet une dilution du risque locatif tant sur les loyers que sur les risques de départs. Les locataires en place sont solides financièrement et affichent un historique limité d'impayés, ce qui renforce la sécurité du revenu locatif. À noter également qu'au jour de l'acquisition, un lot de 360 m² libre offrant alors une opportunité locative supplémentaire permettant d'atteindre un loyer global de 430 k€, soit un taux potentiel AEM de 8,9%.

4,5 M€

Prix HD⁽⁹⁾

2 716 m²

Surface

7,89%

Rendement
immobilier AEM⁽¹⁾

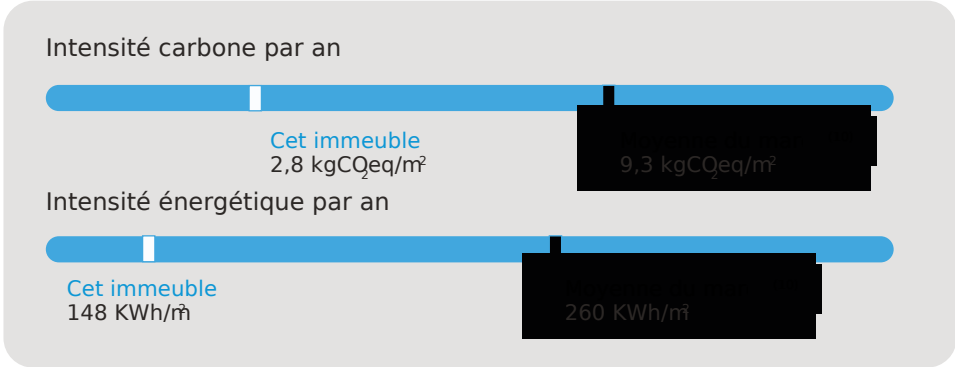
5 ans

Durée ferme
résiduelle de bail⁽¹⁾

intensité carbone du portefeuille

Osmo Energie baisserait d'environ 6%, de plus l'actif respecte déjà la trajectoire cible du CRREM en 2030 et ce sans améliorations spécifiques et coûteuses.

Focus
ESG



« Cette acquisition est particulièrement intéressante pour Osmo Energie car, au-delà des conditions d'acquisition attractives pour un actif très bien positionné dans un marché Aixois concurrentiel, il présente une intensité carbone relativement basse, éléments essentiels pour répondre à la stratégie du fonds. Avec cette opération, Osmo Energie démontre sa capacité à se développer sur des marchés établis et résilients, en France comme à l'étranger, avec un potentiel de création de valeur. »

Foulques de Sainte Marie - Managing Director

⁽⁹⁾Au 17/10/2025.

Nouvelles acquisitions du trimestre

Lisieux – France



Date d'acquisition : Octobre 2025

157 Rue Nicolas Dulong, Lisieux (14)

Description

Acquisition d'un restaurant Buffalo situé à Lisieux implanté au sein d'une zone commerciale dynamique à proximité immédiate d'enseignes génératrices de flux telles que But, Intersport, Feu Vert, Action etc. Le Buffalo Grill bénéficie d'une situation géographique optimale, entre Caen et Paris à proximité du littoral touristique normand (Deauville, Trouville, Cabourg). Le rendement immobilier de cette acquisition est supérieur à 7,5% frais et droits inclus.

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

La cellule est occupée par le restaurant Buffalo Grill. Le restaurant Buffalo Grill situé à Lisieux a réalisé en 2023 un chiffre d'affaires hors taxes d'environ 2,3 M€. Ce niveau d'activité se traduit par un taux d'effort estimé à 7,96% ainsi qu'un rendement au mètre carré avoisinant 3 800€ HT/m², ce qui constitue une performance remarquable pour un actif de cette envergure. Buffalo Grill est une chaîne de restauration française spécialisée dans les grillades de viande. L'entreprise compte 350 restaurants en France et plus de 5 200 employés. Le chiffre d'affaires était comptabilisé à 508 M€ en 2023.

2,2 M€

Prix HD⁽⁹⁾

597 m²

Surface

7,74%

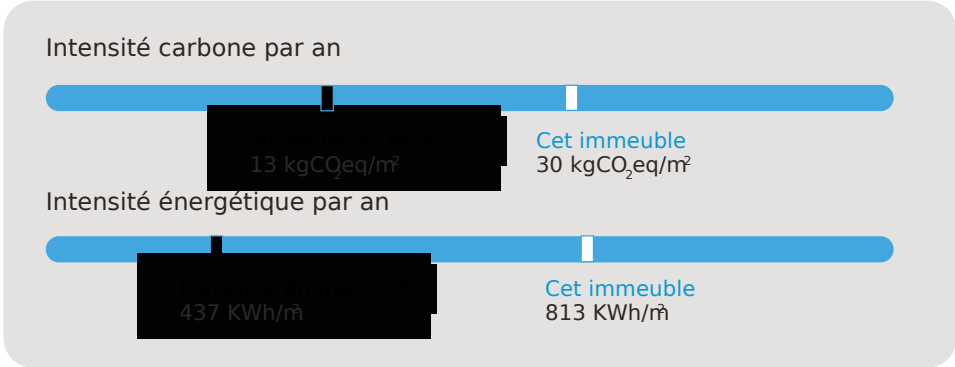
Rendement
immobilier AeM⁽¹⁾

7 ans

Durée ferme
résiduelle de bail⁽¹⁾

elles, cet actif ne respecte pas la trajectoire cible du fonds et il faudra mettre en place les améliorations identifiées dans l'audit énergétique

Focus ESG



« Nous nous réjouissons de cette nouvelle acquisition en France, qui vient renforcer notre stratégie de développement sur le territoire national et réaffirme notre confiance dans la solidité et le dynamisme du marché hexagonal. Idéalement situé au cœur d'une zone commerciale particulièrement active, l'actif bénéficie d'un environnement attractif porté par la présence d'enseignes nationales et internationales de premier plan. Ces caractéristiques assurent une excellente liquidité locative ainsi qu'un bon potentiel de valorisation à moyen et long terme. »

Foulques de Sainte Marie - Managing Director

⁽⁹⁾Au 03/10/2025.

Objectifs ESG



Article 9 Classification SFDR

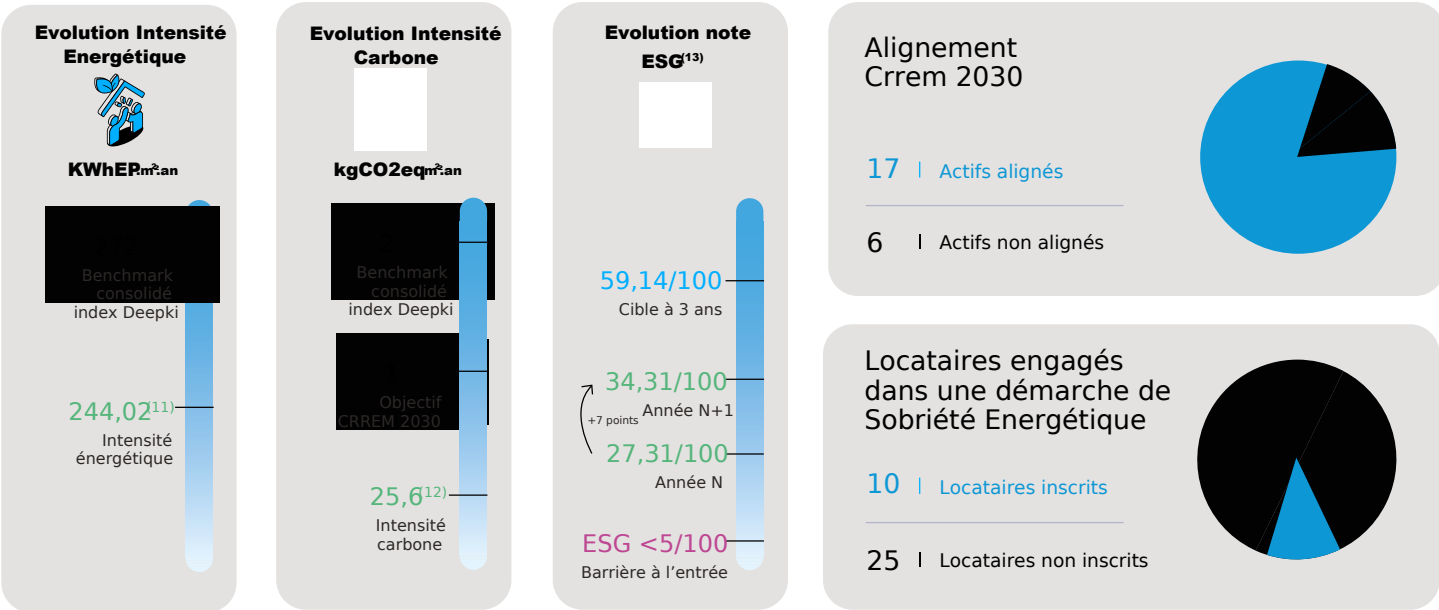
Benjamin Germande

Responsable RSE-ISR-ESG,
Mata Capital IM

2025 a été une année structurante pour Osmo Energie, marquée par la consolidation de notre stratégie ESG, avec un focus renforcé sur l'énergie et le carbone. Nous avons renforcé nos processus de due diligence en amont de nos investissements (évaluation ESG, politique d'exclusion, audit énergétique). La sobriété énergétique est devenue un axe central, avec le déploiement d'outils de pilotage ESG et le renforcement des échanges avec les locataires. Notre stratégie carbone repose sur la réduction des consommations, soutenue par un dispositif de contribution carbone et un prix interne du carbone. Nous avons également franchi avec succès l'audit de suivi du label ISR.

2026 s'inscrit dans une phase plus opérationnelle, avec le renforcement de l'accompagnement des locataires, le lancement de projets pilotes d'économies énergétiques, le déploiement de solutions techniques ciblées et le début du suivi des consommations d'eau via des capteurs IoT.

Votre patrimoine au 31/12/2025



LEXIQUE

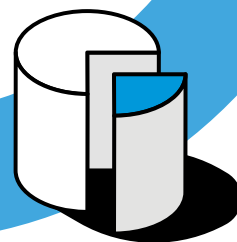
CRREM : Le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) est un outil européen qui aide le secteur immobilier à réduire ses émissions de carbone. Il définit des trajectoires spécifiques cibles chaque année pour les bâtiments afin de contribuer à l'atteinte des objectifs climatiques des Accords de Paris, notamment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

Intensité Carbone : La quantité de carbone émise par unité de surface d'un bâtiment calculée en kgCO2eq/m²/an.

Intensité énergétique : La quantité d'énergie utilisée par unité de surface d'un bâtiment calculée en kWh/m²/an.

⁽¹¹⁾ 52% de données réelles sur l'année 2025. ⁽¹²⁾ Trajectoire 2°GHG. ⁽¹³⁾ Moyenne pondérée sur la valeur vénale des actifs - données issues du BTI-T3-2025 - 19 actifs.

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.

Risques de conflits d'intérêts

Un risque de conflit d'intérêts pourrait résulter d'une situation dans laquelle un actif identifié par la société de gestion correspondrait à la stratégie de la SCPI et d'un autre fonds d'investissement ou portefeuille géré conseillé par la société de gestion. Ce risque est limité par la vérification des critères d'allocation aux différents fonds d'investissement présentés dans le processus d'investissement. Un risque de conflit d'intérêts pourrait également résulter du recours à des prestataires liés à la société de gestion, notamment pour les prestations de services immobiliers, le risque étant que la société de gestion privilégie ces entités sans que cela ne soit justifié par des critères objectifs.

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

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 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.