



Foulques de Sainte Marie Managing Director, Mata Capital IM

Chères et Chers Associés,

Le troisième trimestre 2025 s'est déroulé dans un environnement macroéconomique et politique particulièrement mouvant. En Europe, le ralentissement de l'inflation se confirme, mais les taux d'intérêt demeurent élevés, continuant de peser sur les conditions de financement et sur l'activité immobilière. En France, la situation politique reste marquée par une forte instabilité, avec la chute du gouvernement au cours de l'été, renforçant l'attentisme des investisseurs et des acteurs économiques.

Dans ce contexte chahuté, la tentation est souvent à la prudence excessive, voire à l'inaction. Chez Osmo Énergie, nous faisons le choix inverse : celui de la conviction et de la granularité. Attentifs, certes, mais avant tout opportunistes et sélectifs, nous sommes convaincus que les meilleures opportunités se trouvent dans les interstices du marché. Notre rôle n'est pas de suivre le marché, mais d'en anticiper les mutations, pour transformer la contrainte en performance durable.

Cette posture s'est traduite par un troisième trimestre particulièrement dynamique. Malgré la période estivale, nous avons enregistré plus de 12 millions d'euros de collecte, confirmant la

solidité de la confiance que nous accordent nos partenaires et nos épargnants. Nous les en remercions très sincèrement.

Parallèlement, l'activité d'investissement est restée soutenue, avec plus de 17 millions d'euros d'acquisitions signées en France et en Europe, notamment en Irlande et au Royaume-Uni. Parmi celles-ci, l'acquisition d'un immeuble de bureaux au cœur de Londres, présentant d'excellents fondamentaux immobiliers, loué à un locataire de qualité à un loyer attractif. De manière très opportuniste, nous avons également acquis un portefeuille de deux commerces de pied d'immeuble idéalement situés à Paris et Dijon, à un taux de rendement moyen supérieur à 8 %.

Pour accompagner cette dynamique, nous avons mis en place une ligne de crédit de 3 millions d'euros auprès d'un établissement bancaire français, portant le niveau d'endettement de la SCPI à près de 5 % de sa capitalisation, un niveau parfaitement conforme à notre stratégie prudente de levier financier.

Grâce à une adéquation rigoureuse entre collecte et investissements, à un taux de rendement immobilier moyen supérieur à 7,5 % depuis la création d'Osmo Énergie (tous frais et droits inclus), et à un taux d'occupation financier et un taux de recouvrement des loyers de 100 %, nous sommes aujourd'hui en mesure d'annoncer une révision à la hausse du taux de distribution cible 2025, désormais fixé à 7 % brut de fiscalité étrangère.

Vous avez d'ailleurs pu constater, dès le mois d'août, une revalorisation de votre distribution mensuelle sur la base de ce nouvel objectif.

Enfin, nous tenons à remercier chaleureusement l'ensemble de nos associés et partenaires distributeurs pour leur confiance et leur fidélité. Ensemble, nous continuons de bâtir une SCPI agile, transparente et performante, pleinement ancrée dans le nouveau cycle immobilier européen.

Bonne lecture à toutes et à tous.

Avec toute notre énergie,

3 612

nombre d'associés

67,36M€

capitalisation au 30/09/2025

300€

prix de
souscription

5,50%

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

6%

d'objectif de
distribution
annuelle sur la
durée de détention
recommandée⁽¹⁾

4

nouveaux
immeubles 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 part,
au 01/10/2025

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 01/10/2025

67,36M€

(collecte au 3^{ème} trimestre 2025 : 12 368 728,97€)

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

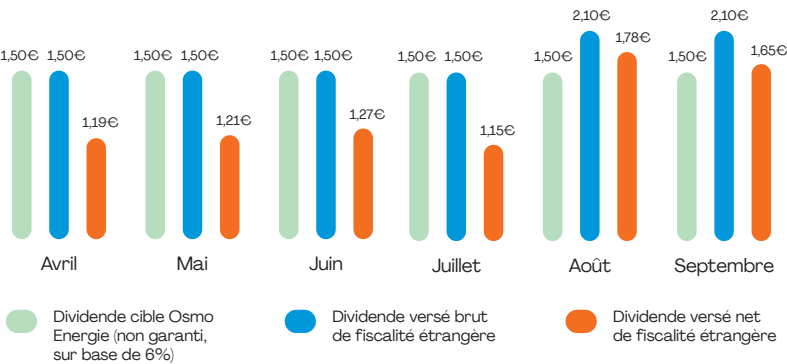
« Osmo Energie poursuit sa croissance soutenue dans un contexte de marché porteur, ce qui permet à la SCPI de relever son taux de distribution pour 2025, désormais fixé à 7 %⁽¹⁾. »

Marché
des parts au
3^{ème} trimestre
2025

3 612	associés
236 128,99	parts
0	parts de retrait en attente
3	retraits compensés
12 368 728,97€	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^{er} jour du 1^{er} trimestre.



Valeurs des parts au 30/06/2025

Valeur de réalisation ⁽²⁾	243,46€/part	Soit 47 433 541 €
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	294,19€/part	Soit 57 316 970 €
Valeur IFI (résident)	211,07€/part	
Valeur IFI (non-résident)	130,32€/part	

⁽²⁾Valeurs au 30/06/2025

Vue d'ensemble de votre patrimoine

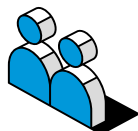
au 01/10/2025

19

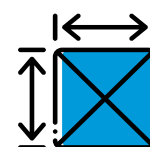


Nombre d'immeubles

23



Nombre de locataires

32 220m²

Surface du patrimoine

100%

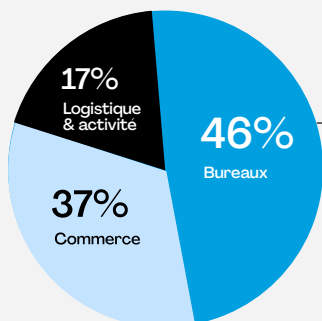
Taux d'occupation financier⁽¹⁾

5,9 ans



Durée ferme moyenne résiduelle des baux

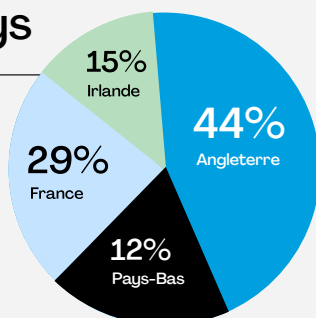
5,5%

Ratio d'endettement⁽²⁾

Répartition typologique

État du patrimoine

Répartition par pays



46%

Neuf / Récent / Rénové

54%

Seconde main

⁽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 ASPIIM).

Nouvelles acquisitions du trimestre

Tralee – Irlande

Date d'acquisition : Juillet 2025

Rathass, Tralee, Co. Kerry, V92 Y598, Irlande

Description

Cellule commerciale située à Tralee en Irlande. Au cœur du sud-ouest irlandais, la ville s'impose comme la cinquième agglomération du Munster et figure parmi les quinze plus grandes agglomérations d'Irlande. Ce commerce bénéficie d'un emplacement stratégique au sein de la principale zone commerciale de Tralee, dynamisée par la présence d'enseignes nationales et internationales. 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 commerciale est occupée par l'enseigne Aldi. Aldi est une enseigne internationale de supermarchés discount, présente dans 18 pays avec plus de 12 000 magasins et 200 000 collaborateurs. En Irlande, l'enseigne compte 161 magasins dont 7 dans le comté de Kerry. Présente à Tralee depuis 2004, Aldi a investi environ 600 000 € en 2021 dans la modernisation de son magasin dans le cadre du programme « Project Fresh ». Le groupe a réalisé un chiffre d'affaires mondial de 112 milliards d'euros en 2023, en croissance annuelle de 8,7 %. Le bail présente une durée ferme de 5 ans⁽¹⁾.

3 M€

Prix HD⁽²⁾

1 148 m²

Surface

7,53%

Rendement
immobilier AeM⁽³⁾

5 ans

Durée ferme
résiduelle de bail⁽⁴⁾

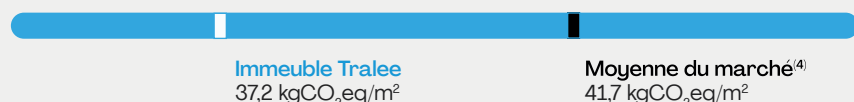
Un commerce à optimiser

Dans les conditions actuelles, cette cellule commerciale ne respecte pas la trajectoire cible du fonds. Il faudra mettre en place des améliorations qui ont été identifiées dans l'audit énergétique.⁽⁴⁾

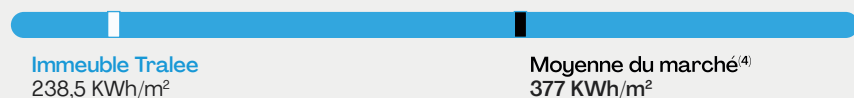
Focus
ESG



Intensité carbone par an



Intensité énergétique par an



23/100

Score ESG actuel

3 ANS

29/100

Score ESG cible

« Nous sommes heureux de cette nouvelle acquisition en Irlande, qui fait suite à notre implantation à Cork l'an dernier et confirme notre attrait pour ce marché. Cette cellule indépendante, située au cœur d'une zone commerciale stratégique, bénéficie d'un environnement dynamique porté par des enseignes nationales et internationales. Loué à Aldi, enseigne internationale solide et en expansion, ce magasin offre une visibilité locative durable. Avec ce deuxième investissement, Osmo Energie renforce sa présence en Irlande et affirme son positionnement d'acteur paneuropéen. »

Foulques de Sainte Marie - Managing Director

⁽¹⁾ Au 16/09/2025.

⁽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>.

Nouvelles acquisitions du trimestre

Portefeuille de boutiques à Paris et Dijon



Date d'acquisition : Septembre 2025

- ✦ 10 rue de la Pépinière, Paris
- ✦ 46/48 rue de la Liberté, Dijon

Description

Acquisition de deux commerces de pieds d'immeuble situés sur des axes à forte fréquentation, garantissant un flux de clientèle soutenu. La première cellule commerciale (Mode et Travaux) se trouve entre la gare Saint-Lazare et la place Saint-Augustin, au cœur d'un axe structurant du 8^{ème} arrondissement de Paris. La seconde (Jules) est implantée sur l'artère principale de la ville de Dijon. Ces emplacements de premier ordre assurent une excellente visibilité commerciale et une forte attractivité locative, offrant ainsi une bonne liquidité en cas de départ des locataires. Le rendement immobilier de cette acquisition est supérieur à 8% frais et droits inclus.

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

Les cellules sont occupées par l'enseigne Mode et Travaux (Paris) et par Jules (Dijon). La boutique Modes et Travaux est un véritable morceau de l'histoire de Paris étant aujourd'hui la plus grande et ancienne mercerie de France depuis 1919. La boutique fait partie du groupe Les Coupons de Saint Pierre comptant plus de 10 magasins en France.

Jules est une enseigne historique de mode pour hommes. Fin 2022, Jules déclarait un réseau de 550 magasins, dont 470 en France et un chiffre d'affaires de près de 500 millions d'euros.

2,5 M€

Prix HD⁽¹⁾

742 m²

Surface

8,40%

Rendement
immobilier AeM⁽²⁾

Des cellules à retravailler

Dans les conditions actuelles, les actifs ne respectent pas la trajectoire cible du fonds et il faudra mettre en place les améliorations identifiées dans l'audit énergétique⁽³⁾.

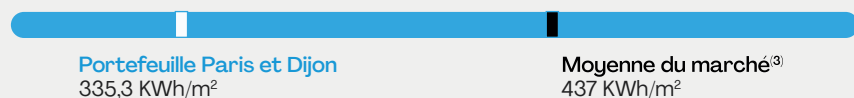
Focus
ESG



Intensité carbone par an



Intensité énergétique par an



11/100

Score ESG actuel

3 ANS

22/100

Score ESG cible

« Nous nous réjouissons de cette nouvelle acquisition en France, qui vient consolider notre stratégie de développement sur le territoire national et témoigne de notre confiance dans le dynamisme du marché français. Les cellules commerciales, idéalement situées sur des axes majeurs à Paris et à Dijon, bénéficient d'un environnement commercial attractif animé par des enseignes nationales et internationales de premier plan. Ces implantations de qualité assurent une solide liquidité locative et un potentiel de valorisation à terme. »

Foulques de Sainte Marie - Managing Director

⁽¹⁾ Prix Hors Droit, excluant les droits de mutation et frais d'acquisition.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ Source : <https://index-esg.com>.

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 ans¹.

10,5 M€

Prix HD²

1 160 m²

Surface

6,55%

Rendement
immobilier AeM³

12 ans

Durée ferme
résiduelle de bail¹

Un immeuble résilient

Dans les conditions actuelles, l'actif respecte la trajectoire cible du fonds jusqu'en 2044. Les améliorations identifiées par l'audit énergétique permettent de respecter la trajectoire 2050⁴.

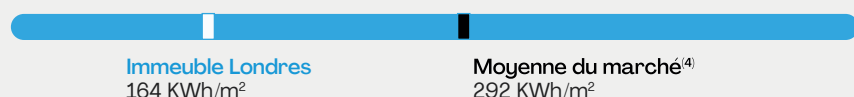
Focus
ESG



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

¹ Au 16/09/2025.

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.



Benjamin Germande

Responsable RSE-ISR-ESG,
Mata Capital IM



Nous sommes fiers d'avoir obtenu un score de 63/100 au scoring de durabilité réalisé par DeepInvest, un résultat supérieur à la moyenne du marché, qui s'établit à 45/100 sur un panel de 202 SCPI analysées. Ce score vient récompenser l'engagement de notre SCPI en faveur d'une stratégie ESG ambitieuse et transparente. Il reflète plus particulièrement notre performance sur trois axes majeurs :

- ✦ L'analyse des expositions aux risques climatiques pour l'ensemble de nos actifs ;
- ✦ La qualité énergétique et carbone de notre patrimoine, fondée majoritairement sur des données réelles (72 % lors de l'étude) ;
- ✦ La solidité de notre gouvernance, tant dans la relation avec nos associés que dans la structuration et la transparence de notre pilotage.

Ce résultat conforte notre conviction que durabilité et performance peuvent aller de pair, au service d'un immobilier plus résilient et responsable.

Votre patrimoine au 01/10/2025

Evolution Intensité Énergétique



KWhEP.m².an

302,6

Benchmark consolidé
index Deepki

126,2*

Intensité
énergétique

Evolution Intensité Carbone



kgCO2eq.m².an

22,1

Benchmark consolidé
index Deepki

15,79

Objectif
CRREM 2030**

10,66*

Intensité
carbone

Evolution Note ESG***



ESG***

54/100

Cible à 3 ans

31/100

Année N+1

24/100

Année N

+7 points

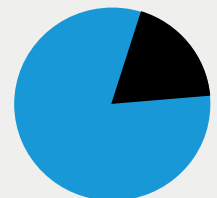
ESG <5/100

Barrière à l'entrée

Alignement Crrem 2030

16 | Actifs alignés

3 | Actifs non alignés



Locataires engagés dans une démarche de Sobriété Énergétique

9 | Locataires inscrits

15 | 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).

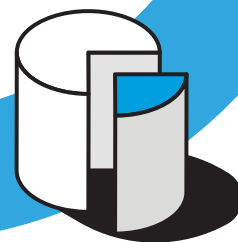
Intensité énergétique : La quantité d'énergie utilisée par unité de surface d'un bâtiment calculée en kWh/m² /an (kilo watt heure d'énergie primaire par mètre carré par an).

* 58% de données réelles sur l'année 2024 ;

** Trajectoire 2°C GHG ;

*** 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.

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 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.

Matacapital.com