



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

Cher(e)s associé(e)s,

Nous sommes très heureux de vous transmettre aujourd'hui le tout premier bulletin périodique d'information de votre nouvelle SCPI : Osmo Energie.

### Avec Osmo, nous souhaitons apporter une nouvelle énergie à votre épargne !

Osmo Energie est fondée sur trois piliers qui nous guideront tout au long de la vie de cette nouvelle SCPI :

1. **Poursuivre un objectif de performance financière ambitieux sur le long terme**, favorisé par l'entrée dans un nouveau cycle immobilier en France et en Europe ;
2. **Mettre en place une stratégie d'investissement durable et diversifiée**, pour inscrire cette SCPI dans le temps long qui caractérise l'immobilier et les produits d'épargne ;
3. **Proposer une solution d'épargne accessible pour tous**, flexible et dynamique.

Lancée officiellement en mars dernier, vous êtes déjà près de 800 associés à nous avoir fait confiance, ce qui représente plus de 20 millions d'euros collectés sur Osmo Energie.

Au nom de toute l'équipe, je souhaite vivement remercier nos partenaires et les tous premiers associés de la SCPI pour leur confiance. Cette collecte nous a en effet permis d'initier les premiers investissements immobiliers de la SCPI et ainsi de toucher les premiers loyers.

Deux premières acquisitions ont en effet été signées depuis le lancement de la SCPI et vous sont présentées en détail dans ce bulletin. Une promesse de vente sur un portefeuille de plusieurs sites a également été sécurisée au cours de ce trimestre. Au total, c'est donc près de 15 millions d'euros qui sont d'ores et déjà signés ou engagés pour votre SCPI.

Ces premières acquisitions permettront à la SCPI de distribuer ses premiers revenus dès le mois d'août de cette année, **ce qui constitue à nos yeux la dernière pierre angulaire d'un lancement de SCPI réussi !**

Le contexte politique particulièrement chahuté ne doit surtout pas nous faire dévier de notre objectif premier : constituer pour vous un patrimoine immobilier diversifié, qualitatif et durable, en France et en Europe. Soyez-en sûrs, nous mettons au quotidien toute notre énergie pour que ce nouveau produit d'épargne démarre sur des bases solides et durables.

Plus que jamais, nous sentons une énergie nouvelle autour de notre SCPI, nous en sommes très heureux et reconnaissants.

**Encore merci pour votre confiance et à très bientôt.**

749

nombre d'associés

21,5 M€

de capitalisation au 30/06/2024

5,50%

TRI cible sur durée de détention recommandée (non garanti)

6%

de distribution annuelle cible sur le long terme (non garanti)

300€

prix de souscription

## Performance & Distribution

Valeurs de la part,  
au 30/06/2024

# 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 30/06/2024

# 21 461 696,14€

collecte au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 : 18 511 436,14 €

Objectif de TRI sur  
durée de détention cible

# 5,50%\*

Objectif de distribution  
cible sur le long terme

# 6,00%\*

\*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 lancement commercial de la SCPI Osmo Énergie a rencontré un franc succès, permettant au fonds de collecter plus de 20 Millions d'euros. »

Nous tenons à remercier l'ensemble de nos partenaires et de nos souscripteurs pour leur confiance. Cette dynamique confère à nos équipes Investissement des liquidités précieuses dans un marché immobilier actuellement favorable aux acquéreurs, selon notre analyse. À ce jour, Osmo Énergie a réalisé deux acquisitions, présentant un rendement moyen supérieur à 7% tous frais et droits inclus, et aligné avec notre objectif de performance annuelle pour nos associés. »

### Marché des parts au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

83 130,06



Nombre  
de parts

0  
Retraits  
compensés

0  
Parts  
en suspens

## Vue d'ensemble de votre patrimoine

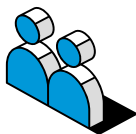
au 30/06/2024

2

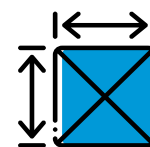


Nombre d'immeubles

2



Nombre de locataires

2 578m<sup>2</sup>

Surface du patrimoine

100%



Taux d'occupation financier\*

3,3 ans



Durée ferme moyenne résiduelle des baux

0%



Ratio d'endettement\*\*

100%  
CommerceRépartition  
typologiqueRépartition  
par pays100%  
FranceÉtat du  
patrimoine62%  
Seconde  
main38%  
Neuf, Récent,  
Rénové

\*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.

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

Les nouvelles acquisitions  
du trimestre

## ACTION - Fréjus - France

Date d'acquisition : Mai 2024

745 Av. du 15eme Corps d'Armée 83600 Fréjus



Visionner la vidéo de ce bien en cliquant  
ici ou sur la page «Patrimoine»  
du site [www.osmo-energie.com](http://www.osmo-energie.com)



## Description

Bâtiment commercial indépendant construit en 2001 et restructuré en 2014, situé au cœur du quartier résidentiel de Sainte-Croix à Fréjus, une zone urbaine dense et établie à proximité de nombreux commerces. Facilement accessible par l'autoroute A8 et desservi par les transports en commun (3 lignes de bus).

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

Bâtiment entièrement loué à l'enseigne ACTION jusqu'en juillet 2030. Fondée en 1993, ACTION est une chaîne de magasins non alimentaires à prix réduits, comptant plus de 2 500 points de vente en Europe. Élu enseigne préférée des Français en 2024 par EY-Parthenon, elle bénéficie d'une solide solvabilité.

2,45 M€

Prix HD\*

1 380 m<sup>2</sup>

Surface

7,15%

Rendement  
immobilier AeM\*\*

+2,5 ans

Durée ferme  
résiduelle du bail

Objectif d'investissement

45 000€

Focus  
ESG

Mise en place d'une  
gestion technique  
du bâtiment (GTB)

Mise en place d'un  
outil de suivi de  
la consommation  
énergétique  
en temps réel

10% d'économie  
d'énergie cible

6.1 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an

Intensité carbone par an

132 kWh/m<sup>2</sup>.an

Intensité énergétique par

10/100

Score ESG à l'acquisition

14.2 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.anMoyenne du marché<sup>2</sup>492 kWh/m<sup>2</sup>.anMoyenne du marché<sup>2</sup>

37/100

Score ESG cible dans 3 ans

\*Prix Hors Droit, excluant les droits de mutation et frais d'acquisition

\*\*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 nouvelles acquisitions  
du trimestre

## JYSK - Rouen - France

Date d'acquisition : Mai 2024

1233 rue aux Saulniers 76320 Caudebec-lès-Elbeuf



## Description

Bâtiment commercial neuf construit en 2023, situé au sein du retail park dernière génération « La Promenade de l'Oison », à 20 km au sud de Rouen sur la commune de Caudebec-lès-Elbeuf. Loué à JYSK, plus grand distributeur danois à l'échelle internationale en ameublement. Situé dans un environnement commercial dense et livré en juillet 2023, il répond aux dernières normes environnementales en vigueur.

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

Cellule commerciale entièrement louée à l'enseigne JYSK jusqu'en juin 2033. JYSK est une chaîne danoise de magasins spécialisés dans le mobilier et les articles pour la maison. C'est le plus grand distributeur danois à l'échelle internationale. L'entreprise compte 2 586 magasins dans 50 pays et plus de 22 000 employés. Un bail ferme d'une durée de 6 ans a été signé à la livraison du bâtiment, à une valeur locative inférieure à 100€/m<sup>2</sup>.

1,51 M€

Prix HD\*

1 198 m<sup>2</sup>

Surface

7,44%

Rendement  
immobilier AeM\*\*

4,5 ans

Durée ferme  
résiduelle du bail

Objectif d'investissement

29 000€

Focus  
ESGMise en place d'une  
gestion technique  
du bâtiment (GTB)25% d'économie  
d'énergie cible1.4 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an

Intensité carbone

64 kWh/m<sup>2</sup>.an

Intensité énergétique

7/100

Score ESG à l'acquisition

14.2 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.anMoyenne du marché<sup>2</sup>497 kWh/m<sup>2</sup>.anMoyenne du marché<sup>2</sup>

37/100

Score ESG cible dans 3 ans

\*Prix Hors Droit, excluant les droits de mutation et frais d'acquisition

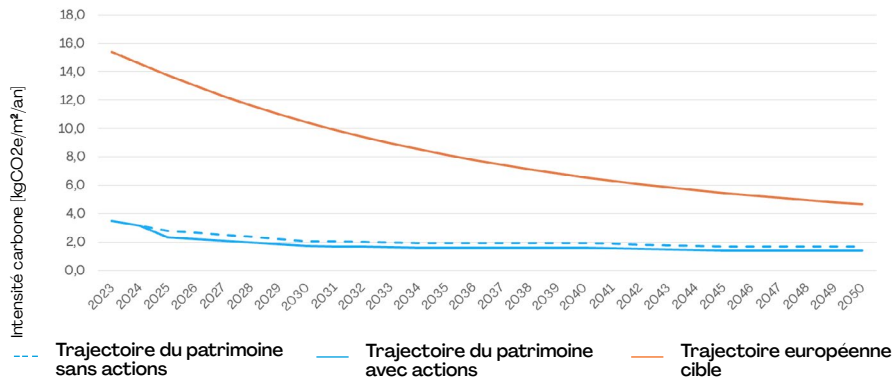
\*\*Rendement Acte en Mains, tous frais et droits inclus. Estimation non garantie de la performance calculée par Mata Capital IM. Elle ne constitue ni un indicateur exact, ni une promesse de résultat.



## Nos actions ESG

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.

Trajectoire carbone européenne cible vs. Trajectoire moyenne du patrimoine



### Un objectif de décarbonation européen

Pour crédibiliser sa démarche et suivre des objectifs précis Osmo Energie utilise les indicateurs européens du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Le CRREM est un outil d'analyse qui donne la trajectoire énergétique et carbone cible des portefeuilles immobiliers en Europe, basée sur les Accords de Paris de 2015.

**L'ambition d'Osmo Energie pour 2030 : Avoir un portefeuille aligné à cette trajectoire.**

- La courbe en orange représente la trajectoire carbone cible à l'échelle européenne des portefeuilles immobiliers.
- Les courbes en bleu sont une consolidation des données carbone de nos deux premiers biens immobiliers situés respectivement à Fréjus (France) et Caudebec (France).
  - La courbe bleu en pointillé représente une estimation des émissions de carbone sans aucune intervention de notre part.
  - La courbe bleu pleine illustre les émissions de carbone en tenant compte de nos futures actions.

Le patrimoine actuel respecte bien l'objectif des Accords de Paris visant à maintenir l'augmentation de la température mondiale en dessous de 2°C.

### Intensité carbone et énergétique consolidée du patrimoine

**3.9 CO2eq/m².an\***  
Intensité carbone consolidée

**100 kWh/m².an\***  
Intensité énergétique consolidée

**9/100\***  
Score ESG pondéré à l'acquisition

**14.2 CO2eq/m².an\***  
Moyenne du marché 2023

**497 kWh/m².an\***  
Moyenne du marché 2023

**37/100\***  
Score ESG pondéré cible à 3 ans

## Nos actions identifiées :



**Benjamin Germande**

Responsable RSE-ISR-ESG, Mata Capital IM

« Pour ces deux premières acquisitions Osmo Energie a pour objectif de mettre en place les mesures suivantes :

**Des mesures de Sobriété :** Un suivi des données énergétiques et carbone à travers notre plateforme partenaire Deepki. Sur Fréjus, l'installation d'un outil permettant de suivre les consommations par usage dans le but de cibler des économies d'énergie et de maîtriser ses consommations.

**Des mesures d'Efficacité :** Sur Fréjus et Caudebec, nous avons pour objectif d'installer une GTB (Gestion Technique du Bâtiment). La GTB est un système automatisé qui contrôle et optimise les équipements techniques d'un bâtiment comme le chauffage, la ventilation ou encore l'éclairage. »

**74 000€** de travaux liés à ESG sont identifiés sur le portefeuille.

**-17%** de réduction des consommations d'énergie cibles soit 1,4 tonnes de CO2.

#### LEXIQUE

**Accords de Paris :** Accord international signé par 195 pays visant à limiter le réchauffement climatique à moins de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels, et de préférence à 1,5°C. Il implique des réductions significatives des émissions de gaz à effet de serre.

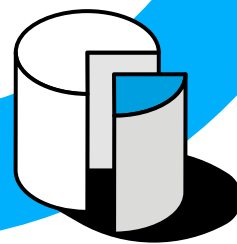
**CRREM :** Le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) est un outil européen qui aide le secteur immobilier à réduire ses émissions de carbone. Il définit des trajectoires spécifiques cibles chaque année pour les bâtiments afin de contribuer à l'atteinte des objectifs climatiques des Accords de Paris,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

\*Source : Mata Capital IM

# 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).

# osmo ✦ energie

[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 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.

[Matacapital.com](http://Matacapital.com)