



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

Cher(e)s associé(e)s,

La baisse de l'inflation et le ralentissement de l'activité économique ont conduit les banques centrales à abaisser leurs taux directeurs, tant aux États-Unis qu'en Europe. Cette évolution a un impact immédiat et positif sur la valorisation des actifs immobiliers.

Nous estimons aujourd'hui qu'un point bas a été atteint sur l'ensemble des classes d'actifs immobilières, à l'exception de celles qui ne répondent pas aux nouveaux usages, notamment ceux liés à l'ESG. Cette stabilisation des prix constatée depuis plusieurs semaines sur le marché immobilier offre une fenêtre d'opportunité dans l'optique d'acquérir des actifs à des prix très attractifs. L'enjeu majeur du moment réside donc dans le fait de comprendre et d'analyser finement les nouvelles tendances immobilières, et de savoir saisir les bonnes opportunités. C'est ce que nous faisons tous les jours pour défendre la performance d'Osmo Energie.

Depuis notre lancement en mars 2024, vous êtes désormais près de 1 000 associés à nous avoir rejoints, et grâce à vous, plus de 25 millions d'euros ont été collectés. Ce montant a déjà permis d'investir près de 20 millions d'euros dans des opportunités immobilières diversifiées, sur plus d'une dizaine de lignes.

Nous vous remercions sincèrement pour cette confiance, qui est le moteur de notre engagement et de notre passion pour développer Osmo Energie.

Durant ce dernier trimestre, nous avons notamment concrétisé l'acquisition d'un portefeuille de magasins loués à l'enseigne Gamm Vert, dont vous trouverez une présentation détaillée dans ce bulletin périodique d'information. Ce portefeuille génère un rendement immobilier moyen supérieur à 9% frais et droits inclus, confirmant ainsi notre capacité à identifier des opportunités résilientes et rentables.

Par ailleurs, nous finalisons actuellement le premier investissement d'Osmo Energie en zone euro. Nous vous tiendrons informés dans les jours et semaines à venir de cette acquisition importante, qui marquera une nouvelle étape dans notre stratégie de diversification géographique et typologique.

La collecte et son déploiement rapide sur des biens de qualité, ont permis à Osmo Energie de distribuer ses premiers dividendes aux premiers associés de la SCPI. La bonne adéquation entre la levée de capitaux et leur investissement en immobilier, nous a également permis de revoir à la hausse [l'objectif de distribution 2024 d'Osmo Energie à 7%](#).

Plus que jamais, nous constatons de nouveaux paradigmes sur le marché immobilier, toutes classes d'actifs confondues. Les mondes de l'immobilier et de l'épargne changent vite, et nous sommes avec Osmo Energie très bien positionnés pour accompagner ces profondes mutations.

Nous vous remercions encore une fois pour votre engagement et votre confiance. Soyez assurés que l'équipe d'Osmo Energie met tout en œuvre pour continuer à développer ce projet ambitieux, avec la même détermination et le même professionnalisme.

Nous restons à votre écoute et à votre disposition pour échanger sur le futur de vos investissements, avec une énergie renouvelée pour ce dernier trimestre de l'année 2024.

**À très bientôt !**

941

nombre d'associés

25,5 M €

de capitalisation au 30/09/2024

300€

prix de  
souscription

5,50%

TRI cible sur durée de détention  
recommandée (non garanti)

7%

objectif de  
distribution revu  
à la hausse pour  
l'année 2024  
(non garanti)

9

nouveaux actifs  
acquis sur ce  
trimestre

## Performance & Distribution

Valeur de la part,  
au 30/09/2024

# 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 30/09/2024

# 25 580 047 €

(collecte au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 : 4 118 351 €)

TRI cible sur durée de placement  
recommandée (10 ans)

# 5,50%\*

Taux 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

« Avec plus de 25 M € de collecte, Osmo Energie se positionne parmi les nouveaux acteurs clés sur le marché des SCPI et participe à insuffler une nouvelle énergie à ce secteur. »

### Marché des parts au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

13 726,7



Nombre  
de parts

0

Retraits  
compensés

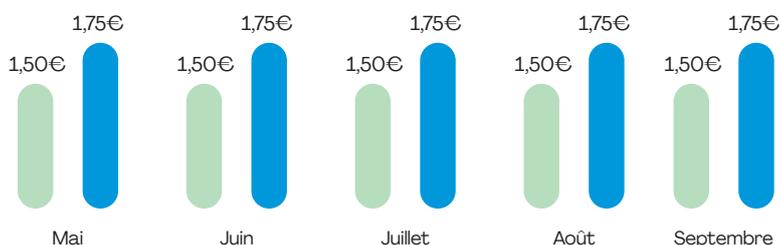
0

Parts  
en suspens

### Détail des dividendes versés par mois

● Dividende cible Osmo Energie  
(non garanti, sur base 6%)  
● Dividende versé

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<sup>er</sup> jour du mois considéré.



## Vue d'ensemble de votre patrimoine

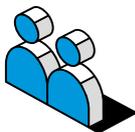
au 30/09/2024

11

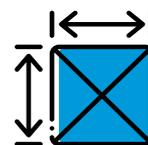


Nombre d'immeubles

11



Nombre de locataires

16 228m<sup>2</sup>

Surface du patrimoine

100%



Taux d'occupation financier\*

3,6 ans

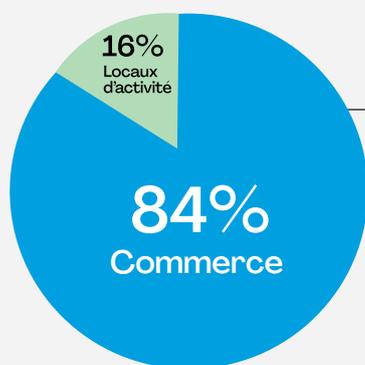


Durée ferme moyenne résiduelle des baux

0%



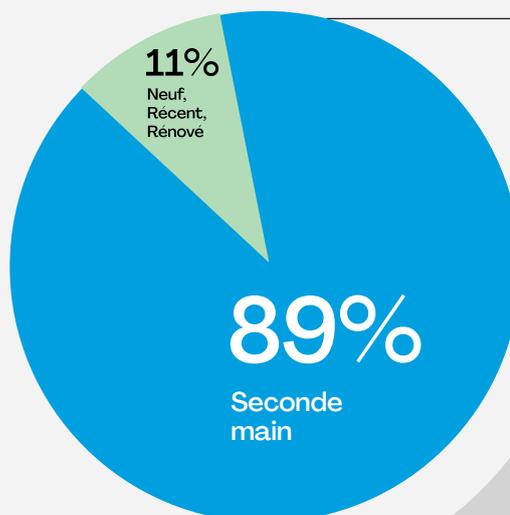
Ratio d'endettement\*\*



Répartition typologique

État du patrimoine

Répartition par pays

100%  
France

\*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)

# Nouvelles acquisitions du trimestre

## Portefeuille Gamm Vert – France

Date d'acquisition : Juillet & Septembre 2024

Nozay, Lamotte-Beuvron, Romorantin,  
Cour-Cheverny, Saint-Aignan, Vierzon,  
Montoire s/ le Loir, Veuzain s/ Loire

### Description

Acquisition d'un portefeuille de 8 locaux commerciaux loués à Gamm Vert, filiale du groupe Teract. L'enseigne, créée en 1977, est le leader de la jardinerie avec 1 050 points de vente en France. Un maillage territorial fort et une présence dans de petites villes sont les atouts de l'enseigne. Le portefeuille comprend un bâtiment au sud de l'Île-de-France (Nozay) et 7 en Sologne, entre Tours et Orléans. Avec un volume d'investissement compris entre 5 et 10 millions d'euros, cette acquisition génère un rendement immobilier moyen supérieur à 9%, tous frais et droits inclus.

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

L'ensemble des baux a été renouvelé en 2019 offrant au jour de l'acquisition une durée moyenne résiduelle ferme supérieure à 3,2 ans. Gamm Vert est une filiale du groupe Teract, qui regroupe 9 enseignes ayant un fort ancrage territorial et proche du monde agricole. Le groupe est coté à la bourse de Paris et est aujourd'hui détenu en partie par Xavier Niel, Moez-Alexandre Zouari et Matthieu Pigasse. Les 9 enseignes comptent 1 700 points de vente en France et 5 400 employés.



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



**6,95 M€**

Prix HD\*

**11 060 m<sup>2</sup>**

Surface

**9,35%**

Rendement  
immobilier AeM\*\*

**3,2 ans**

Durée ferme  
moyenne résiduelle  
de bail

### Objectif d'investissement

**2 000 000 €**

Focus  
**ESG**



Réfections et  
isolations de  
toitures et façades

Rénovations  
menuiserie

**24 kgCO<sup>2</sup>eq/m<sup>2</sup>.an**

Intensité carbone par an

**305 KWh/m<sup>2</sup>.an**

Intensité énergétique par an

**13/100**

Score ESG à l'acquisition

**14,2 kgCO<sup>2</sup>eq/m<sup>2</sup>.an**

Moyenne du marché par an

**497 KWh/m<sup>2</sup>.an**

Moyenne du marché par an

**29/100**

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.



## ELIS – Sausheim – France

Date d'acquisition : Septembre 2024

8 rue Jean Monnet, 68390 Sausheim

### Description

Bâtiment d'activité idéalement situé à Sausheim au bord de l'autoroute A36 dans la périphérie de Mulhouse. L'agglomération Mulhouse Alsace est un espace transfrontalier avec une localisation privilégiée. Rénové en 2023, pour répondre aux dernières normes énergétiques, le bâtiment est loué depuis sa rénovation à Elis pour une durée ferme de 6 ans. Elis y exerce une activité de stockage, et non de nettoyage. Elis est une société cotée spécialisée dans le domaine de l'hygiène et du nettoyage ainsi que dans le linge à destination des professionnels, elle dispose d'une excellente solvabilité.

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

Local d'activité entièrement loué à Elis jusqu'en juin 2033. Elis est une entreprise française cotée en bourse qui a réalisé en 2023 un CA de 4,3 Mds €, compte 55 000 collaborateurs et plus de 400 000 clients dans le monde. Le bail d'Elis est ferme jusqu'en 2029 à une valeur locative inférieur à 100 €/m.

**2,16 M€**

Prix HD\*

**2 590 m<sup>2</sup>**

Surface

**7,31%**

Rendement  
immobilier AeM\*\*

**4,9 ans**

Durée ferme  
moyenne résiduelle  
de bail

Objectif d'investissement

**140 000€**

Focus  
**ESG**



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

Mise en place d'une  
pompe à chaleur

**11 kg CO<sup>2</sup>eq/m<sup>2</sup>.an**

Intensité carbone par an

**129 KWh/m<sup>2</sup>.an**

Intensité énergétique par an

**13/100**

Score ESG à l'acquisition

**8,20 kg CO<sup>2</sup>eq/m<sup>2</sup>**

Moyenne du marché par an

**204 KWh/m<sup>2</sup>.an**

Moyenne du marché par an

**33/100**

Score ESG cible dans 3 ans

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

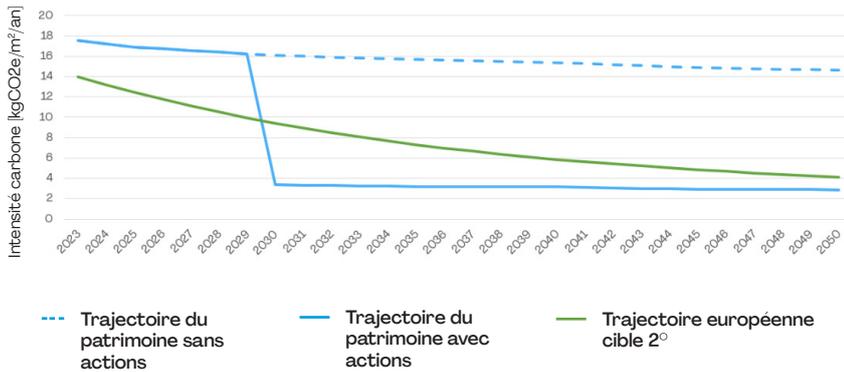
\*\*Rendement Acte en Mains, tous frais et droits inclus. Estimation non garantie de la performance calculée par Mata Capital IM. Elle ne constitue ni un indicateur exact, ni une promesse de résultat.



## 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.

Il se base sur deux scénarios visant à limiter le réchauffement global en dessous de 1,5°C ou 2°C pour atteindre les objectifs des mondiaux des Accords de Paris.

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

- La courbe en vert représente la trajectoire carbone cible à l'échelle européenne des portefeuilles immobiliers.
- Les courbes en bleu sont une consolidation des données carbone des biens immobiliers du patrimoine.
  - 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.

### Intensité carbone et énergétique consolidée du patrimoine

**18,5 CO2eg/m²\*** (par an)  
Intensité carbone consolidée

**244 KWh/m².an\*** (par an)  
Intensité énergétique consolidée

**12/100\***  
Score ESG pondéré à l'acquisition

**13,2 CO2eg/m²\*** (par an)  
Moyenne du marché 2023

**450 KWh/m².an** (par an)  
Moyenne du marché 2023

**34/100\***  
Score ESG pondéré cible à 3 ans

## Nos actions identifiées :



**Benjamin Germande**

Responsable RSE-ISR-ESG, Mata Capital IM

« Nous avons réalisé un audit technique et énergétique sur 100% de nos acquisitions depuis le lancement de la SCPI. Ces audits nous permettent de planifier les actions à court, moyen et long terme pour réduire la consommation d'énergie et les émissions carbone de nos bâtiments.

**Actions en cours de déploiement :** À Fréjus, nous avons installé un système de suivi des consommations énergétiques par usage et par zone, ce qui aidera le locataire à mieux gérer sa consommation. À Sausheim, nous étudions le remplacement du système de chauffage au gaz par une pompe à chaleur, ce qui pourrait fortement réduire les émissions carbone du bâtiment. »

### 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.

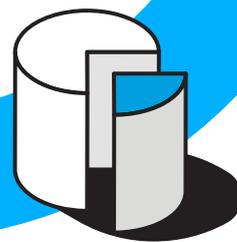
**CRREM :** Le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) est un outil européen qui aide le secteur immobilier à réduire ses émissions de carbone. Il définit des trajectoires spécifiques cibles chaque année pour les bâtiments afin de contribuer à l'atteinte des objectifs climatiques des Accords de Paris,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