

Bulletin périodique d'information

1^{er} Trimestre 2026Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2026

Foulques de Sainte Marie

Managing Director, Mata Capital IM

Chers Associés,

Le début de l'année 2026 s'inscrit dans un contexte international marqué par de fortes incertitudes, dominé par le conflit au Moyen-Orient et ses répercussions sur l'économie mondiale. Le conflit en Iran produit des effets tangibles en Europe, notamment via une remontée de l'inflation, établie en mars à +2,50% sur un an dans la zone euro, portée par la remontée des prix de l'énergie.

À ce stade, la Banque Centrale Européenne privilégie une approche prudente, avec des anticipations de hausses limitées des taux directeurs. Toutefois, la persistance des tensions pourrait freiner l'élan de reprise observé en 2025 et peser sur les volumes d'investissement ainsi que sur les conditions de financement immobilier. Ce nouvel environnement impose plus que jamais rigueur, sélectivité et discipline dans les stratégies d'allocation, tout en offrant des opportunités attractives sur les marchés immobiliers européens pour les acteurs capables de se déployer, comme Osmo Energie.

Dans ce contexte exigeant, votre SCPI poursuit son développement avec solidité. Osmo Energie a enregistré une collecte de 17,5 millions d'euros au premier trimestre 2026, franchissant le cap symbolique des 100 millions d'euros de dossiers reçus depuis sa création. Cette étape reflète la confiance de nos plus de 5 500 associés, que nous remercions sincèrement. En cohérence avec cette dynamique, près de 100 millions d'euros d'investissements ont été signés et/ou sécurisés via des promesses de vente, illustrant notre capacité à déployer efficacement les capitaux dans un environnement contraint.

Au cours du trimestre, nous avons notamment réalisé une acquisition à Glasgow, avec une plateforme logistique louée à DPD pour 4,41 millions d'euros¹. Par ailleurs, une promesse de vente a été signée pour un portefeuille diversifié à Cologne, en Allemagne, d'environ 9,1 millions d'euros¹, composé d'un immeuble de bureaux, d'un actif commercial et d'une plateforme d'activité. Ces opérations s'inscrivent pleinement dans notre stratégie de diversification géographique et renforcent progressivement l'exposition du patrimoine hors de France, axe structurant de la SCPI.

Parallèlement, nous poursuivons le déploiement de notre feuille de route ESG. Une première action a été menée sur notre actif de Fréjus avec la mise en place d'un dispositif de cool roofing, consistant à peindre la toiture en blanc afin de réduire l'absorption de chaleur, améliorer l'efficacité énergétique et générer des économies tout en renforçant le confort d'exploitation. D'autres actions seront progressivement déployées dans une logique d'amélioration continue.

Enfin, la SCPI a maintenu au premier trimestre 2026 un niveau de distribution supérieur aux objectifs annoncés. Nous rappelons que notre ambition de long terme demeure un taux de distribution de 6,00%², non garanti, fondé sur une gestion prudente et durable.

Nous remercions chaleureusement nos associés pour leur confiance et nos partenaires distributeurs pour leur engagement. Le franchissement du cap des 100 millions d'euros de dossiers reçus constitue une étape clé dans la trajectoire d'Osmo Energie, et nous restons pleinement mobilisés pour poursuivre cette dynamique de croissance au service de la performance et de la résilience de votre investissement.



Notre équipe vous présente les
faits marquants de ce premier trimestre

6,00%

taux de distribution
cible²

7,00%

taux de distribution
2025²

+ 5 500

nombre d'associés
au 31/03/2026

6,50%

performance globale
annuelle cible sur le long terme³

7,00%

performance globale
annuelle en 2025³

100,45 M€

capitalisation
au 31/03/2026

Source des données : Mata Capital IM. ¹Prix Hors Droit, excluant les droits de mutation et frais d'acquisition. ²Horizon de détention recommandé de 10 ans, incluant les distributions et l'évolution de la valeur de part. Ces objectifs ne sont pas garantis et dépendent notamment des conditions de marché. Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable. ³Brut de fiscalité étrangère. La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1, selon la formule suivante : [Dividende brut de l'année N + (prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N)] / prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N]. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Performance & Distribution

Valeur de part,
au 31/03/2026

300€

(montant minimum de souscription : 1 part)

Valeur de retrait

264€

Valeur de reconstitution,
au 31/03/2026

304,02€

Délai de jouissance

5 mois

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

Capitalisation
au 31/03/2026

100,45 M€

(collecte au 1^{er} trimestre 2026 : 17,53 M€)

Performance globale annuelle 2025³⁾
au 31/12/2025

7,00%

Taux de distribution 2025²⁾ brut de
fiscalité au 31/12/2025

7,00%



Quentin Saczewski

Directeur des Partenariats,
Mata Capital IS

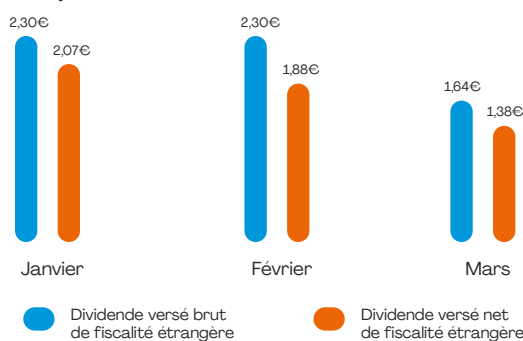
« Osmo Energie entame l'année 2026 avec une dynamique commerciale soutenue, réalisant son meilleur trimestre de collecte depuis son lancement. Le fonds franchit le cap des 100 millions d'euros de capitalisation, tout en continuant à saisir les opportunités d'un marché immobilier européen qui reste porteur. Fiers du chemin parcouru aux côtés de nos plus de 5 500 associés, nous restons pleinement engagés dans la gestion rigoureuse et sélective qui caractérise Osmo Energie depuis son lancement. »

Marché
des parts au
1^{er} trimestre
2026

5 574	associés
334 836	parts
0	parts de retrait en attente
523	retraits compensés
100,45 M€	de capitalisation

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 31/03/2026

Valeur de réalisation	247,06€/part	Soit 68 291 110 €
Valeur de reconstitution	304,02€/part	Soit 84 034 964 €
Valeur IFI (résident)	242,35€/part	
Valeur IFI (non-résident)	66,31€/part	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus et le capital ne sont pas garantis, car ils dépendent de la rentabilité des actifs immobiliers détenus. 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. Le rendement obtenu dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle l'investissement est conservé.

Source des données : Mata Capital IM.

Vue d'ensemble de votre patrimoine

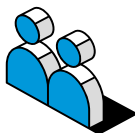
au 31/03/2026

24



Nombre d'immeubles

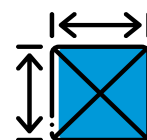
36



Nombre de locataires

46 868m²

Surface du patrimoine



3,77%

Ratio d'endettement⁽⁵⁾



100%

Taux d'occupation financier⁽⁴⁾ trimestriel



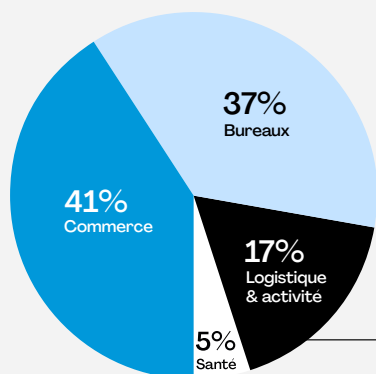
5,75 ans

Durée ferme moyenne résiduelle des baux

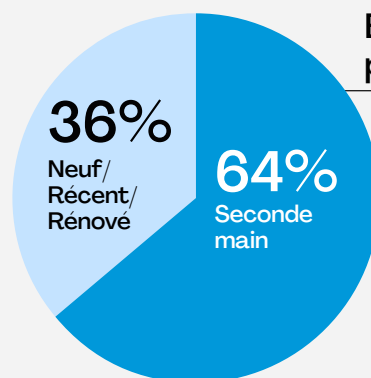


684 149,25 €

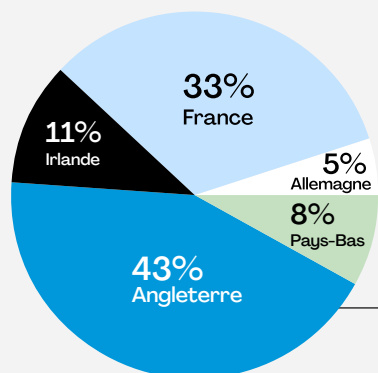
Loyers encaissés sur le trimestre (HT HC)



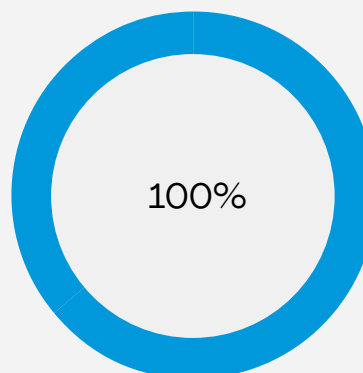
Répartition typologique



État du patrimoine



Répartition par pays



Taux d'occupation financier (TOF)

■ Locaux occupés

Cessions, échanges intervenus et vacance locative sur la période : Néant.

Source des données : Mata Capital IM. ⁽⁴⁾Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. ⁽⁵⁾Le ratio d'endettement indique l'endettement d'une SCPI par rapport à la valeur de ses actifs (source ASPIM).

Nouvelles acquisitions du trimestre

Glasgow – Écosse

Date d'acquisition : Mars 2026

3 Old Quarry Road, Glasgow, Écosse



Description

Plateforme logistique stratégique située à Cumbernauld, en périphérie de Glasgow, plus grande ville d'Écosse, au sein du parc industriel établi de Westfield. Ce positionnement allie accessibilité optimale et proximité des principales infrastructures de transport, offrant à DPD une connexion rapide à l'ensemble du réseau régional et la capacité d'irriguer le nord de Glasgow jusqu'à Perth. Ce maillage est renforcé par cinq dépôts secondaires couvrant l'ouest, l'est et le nord-est de l'Écosse, sécurisant les délais de livraison. Le rendement immobilier initial s'élève à 7,54% AEM⁽⁶⁾.

Conditions locatives et informations sur le locataire

L'actif est entièrement loué à DPD Group UK Ltd, filiale de Geopost (Groupe La Poste), l'un des principaux acteurs de la livraison express de colis au Royaume-Uni. Le groupe emploie environ 7 000 à 8 000 collaborateurs et s'appuie sur un réseau national de plus de 50 sites, comprenant des hubs majeurs et des dépôts régionaux. Le site de Cumbernauld constitue le hub de référence au nord de Glasgow, confirmant le caractère mission-critical de l'actif pour le locataire. Avec un taux de vacance de 4 % au sein du parc de Westfield et une demande locative structurellement supérieure à l'offre, l'actif bénéficie d'un profil sécurisé. Rénové en 2020 à l'arrivée de DPD et détenu en pleine propriété, il bénéficie d'un bail renouvelé en septembre 2025 pour une durée ferme résiduelle de 4,5 ans⁽⁷⁾.

4,41 M€

Prix HD⁽⁸⁾

3 377m²

Surface

7,54%

Rendement
immobilier Aem⁽⁶⁾

4,5 ans

Durée ferme
résiduelle de bail⁽⁷⁾

Un immeuble qui peut être optimisé

L'actif présente une intensité carbone supérieure à la moyenne du marché et ne respecte pas encore la trajectoire CRREM⁽⁹⁾ 2030 dans ses conditions actuelles. Un plan d'action identifié dans l'audit énergétique doit être mis en place dès 2028 pour atteindre les objectifs fixés⁽¹⁰⁾.



Intensité carbone par an

Moyenne du marché⁽¹⁰⁾
22,9 kgCO₂eq/m²

Cet immeuble
28,3 kgCO₂eq/m²

Intensité énergétique par an

Cet immeuble
157 KWh/m²

Moyenne du marché⁽¹⁰⁾
170 KWh/m²

Performance Carbone Jalon CRREM⁽⁹⁾ 2030

Avant
travaux



Actif très supérieur au CRREM⁽⁹⁾ / obsolète

Travaux

Après
travaux



Actif légèrement supérieur au CRREM⁽⁹⁾

Score ESG

Score
actuel 12/100

3 ans

Score
cible 34/100

« Nous sommes très heureux d'annoncer notre première acquisition en Écosse, et cinquième au Royaume-Uni, un marché stratégique porté par la rareté de l'offre logistique et la croissance structurelle du e-commerce. Cet investissement reflète notre conviction dans le potentiel du marché industriel écossais et marque notre premier pas dans la logistique last mile, un segment aux fondamentaux attractifs. Cette implantation renforce l'ancrage d'Osmo Energie au Royaume-Uni et illustre notre capacité à identifier des opportunités à rendement attractif sur des marchés européens porteurs. »

Foulques de Sainte Marie - Managing Director

Source des données : Mata Capital IM. ⁽⁶⁾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. Le rendement est non garanti. La performance globale annuelle du fonds est de 7,00% en 2025. ⁽⁷⁾Au 28/02/2026. ⁽⁸⁾Prix Hors Droit, excluant les droits de mutation et frais d'acquisition. ⁽⁹⁾CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) Outil de référence du secteur immobilier permettant de définir des trajectoires de décarbonation annuelles (en kgCO₂e/m/an) par type d'usage et par pays, en cohérence avec les objectifs de l'Accord de Paris (scénarios 1,5°C et 2°C). ⁽¹⁰⁾Source : <https://index-esg.com>.



Objectifs ESG



Article 9 Classification SFDR

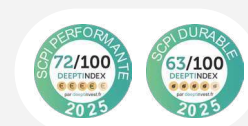
Osmo Energie se fixe comme objectif d'investissement durable la **diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES)** en ayant une double approche de sobriété (usage et locataire) et d'efficacité (bâtiment et équipement) énergétique tout au long du cycle de vie des investissements réalisés.

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

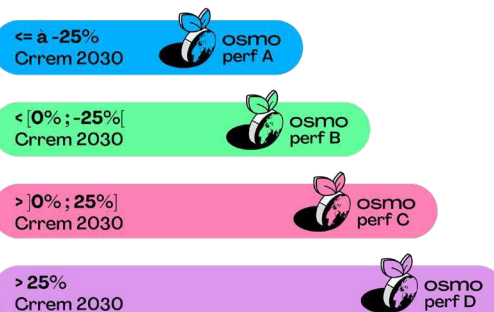


Notre actualité ESG : de la stratégie à la performance réelle

❖ Stratégie Carbone

Nous pilotons désormais chaque actif selon 4 niveaux de performance via un prix interne du carbone. Cette lecture granulaire transforme le risque carbone en opportunités de rénovation rentable, alignées sur les trajectoires CRREM⁽⁹⁾ 2030 pour sécuriser la valeur de notre patrimoine et atteindre nos objectifs ESG.

Performance Carbone Jalon CRREM⁽⁹⁾ 2030



❖ Déploiement du 1er coolroof - Fréjus (83)

Installation d'un Coolroof permettant de réduire les consommations liées à la climatisation jusqu'à 20% (non garanti) et améliorer le confort thermique du locataire. Un bilan sera tiré sous 12 mois pour valider le déploiement de cette solution sur d'autres actifs.



Visionner la vidéo de **l'installation du 1^{er} coolroof** de notre portefeuille



❖ Données Europe

Nous changeons d'échelle avec le lancement de la collecte automatisée sur le parc européen.

Succès à Cork, Bridgwater et à Drachten : premières remontées de consommations réelles suite à la formation de notre Property Manager.

Objectif : Fort d'un taux de 80% en France, nous visons plus de 60% de couverture sur le périmètre Europe d'ici fin 2026.

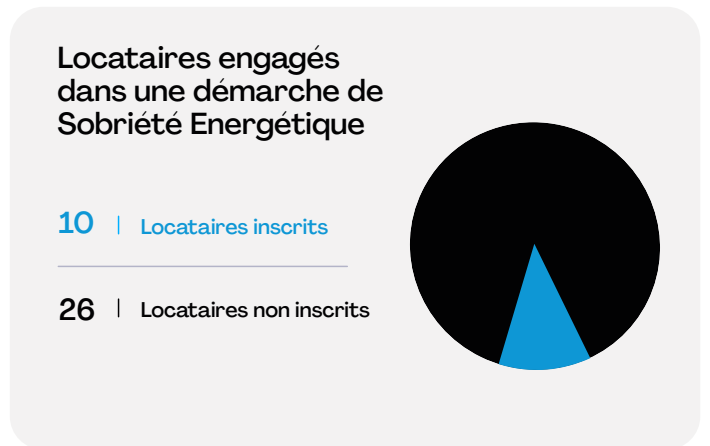
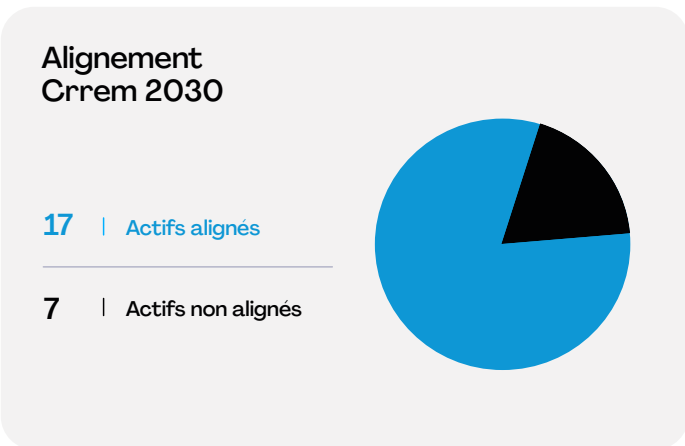
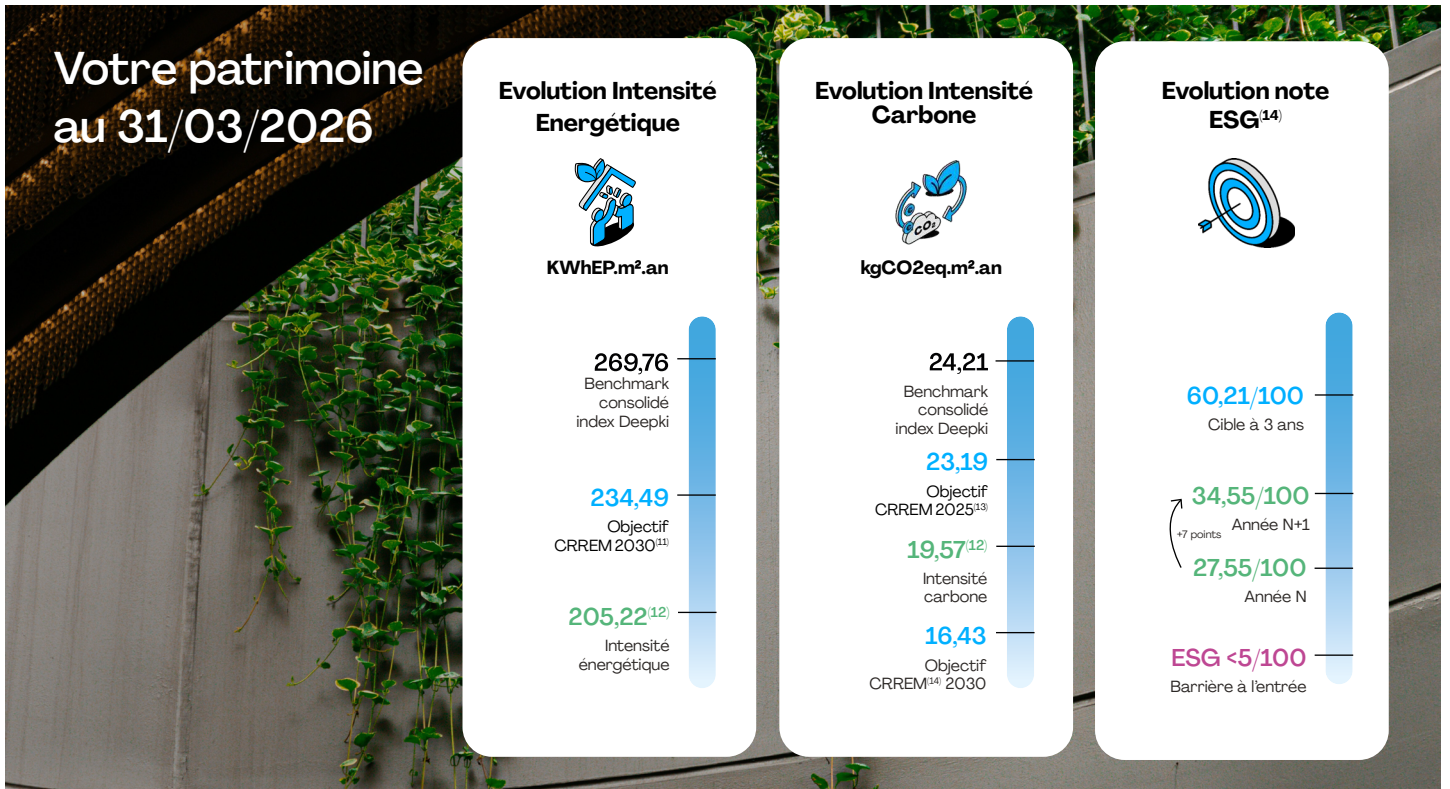
Source des données : Mata Capital IM.



Objectifs ESG



Article 9 Classification SFDR



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).

Source des données : Mata Capital IM. ¹¹Trajectoire 1,5°, ¹²54% de données réelles sur l'année 2025. ¹³Trajectoire 2°. ¹⁴Moyenne pondérée sur la valeur vénale des 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.

Pour en savoir plus sur les conditions de souscription, retrait ou cession, vous pouvez consulter la [note d'information](#).

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 immobiliers, pouvant entraîner une variation à la hausse comme à la baisse du prix des parts.

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 ou 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.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser 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. La revente des parts n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. 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 (10) ans.

Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. La SCPI peut détenir des instruments financiers à terme en vue dans le cadre d'une politique de couverture du risque de change mais le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone euro.

Consultez la page [Documentation légale sur le site 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

Document non contractuel à caractère informatif, établi par Mata Capital IM, société de gestion. Il ne constitue ni un conseil en investissement, ni une recommandation personnalisée, ni une sollicitation ou une offre d'achat ou de vente de parts de la SCPI. L'investissement doit être envisagé au regard des documents réglementaires disponibles, à savoir les statuts, la note d'information et le document d'informations clés (DIC), accessibles sur le site 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.

Matacapital.com