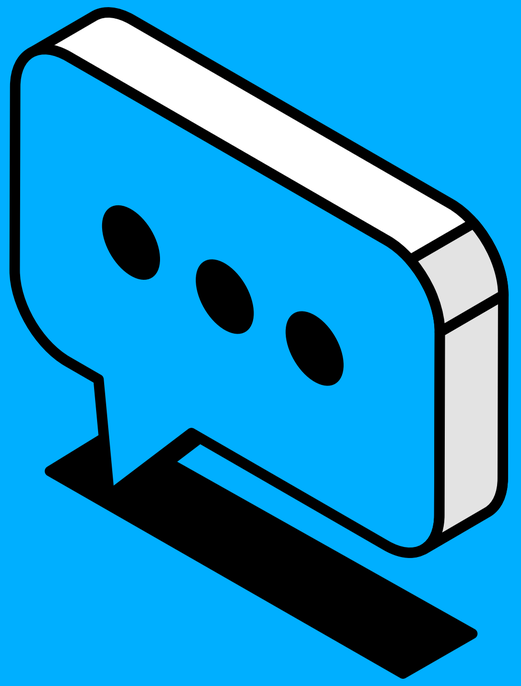
osmo energie

Osmo apporte une nouvelle énergie à la SCPI



Ce document est une communication à caractère publicitaire. L'investissement en parts de société civile de placement immobilier présente des risques, notamment de liquidité et de perte en capital. La durée de placement recommandée d'Osmo Energie est de 10 ans.

Risques et avertissements

**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 lié à la gestion discrétionnaire :
Le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.
La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion.
L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

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. Dune 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.

Risque lié à l'endettement :
La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements.
Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de durabilité : Le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement.
Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques. Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent. Si les risques de durabilité n'ont pas déjà été anticipé et pris en compte dans les évaluations des investissements, ils peuvent avoir un impact négatif sur le prix de marché attendu/ estimé et/ou la liquidité de l'investissement et donc sur le rendement de la SCPI.

Risques et avertissements

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 lié à l'évolution des sociétés non-cotées : Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

Risque de taux : Malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entrainer une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de contrepartie : Il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de 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.

Ceci est une communication publicitaire : Veuillez-vous référer à la note d'information de la SCPI ainsi qu'au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Mata Capital : real estate by real people*

Mata Capital IM est une société de gestion immobilière indépendante agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financier) depuis le 28 septembre 2016 sous le numéro GP-1600024.

Elle a été créée en 2015 et gère actuellement plus de 2,4 milliards d'euros d'actifs immobiliers.

Historiquement spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers pour le compte d'investisseurs institutionnels, Mata Capital structure depuis 2020 des fonds à destination du grand public à travers sa gamme Osmo by Mata Capital.

Forte de cette expérience, Mata Capital décide d'étoffer son offre en lançant sa 1ère SCPI, Osmo Energie.

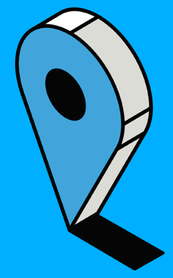
2,4 Mds €

d'encours sous gestion**



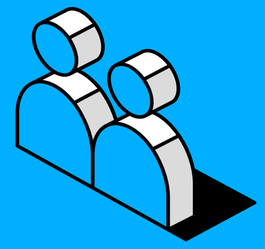
3 Bureaux

à Paris, Lyon et Hambourg pour plus de proximité



68 Collaborateurs***

à Paris, Lyon et Hambourg



* Real estate by real people = l'immobilier de la vraie vie
** Valeur réévaluée des actifs immobiliers gérés au 30 juin 2025
*** Au niveau du groupe dont 18 collaborateurs rattachés à l'entité Mata Capital IM

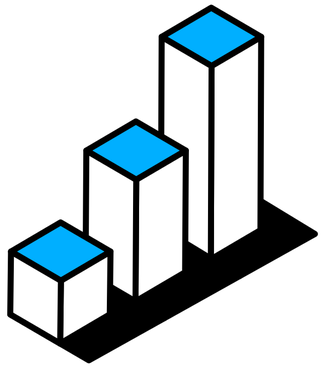
Une équipe dédiée* au service de votre épargne



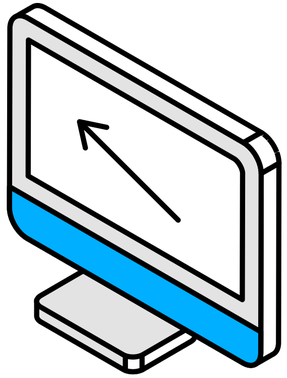
* L'équipe peut être amenée à évoluer durant la vie de la SCPI.

Les trois piliers de la stratégie :

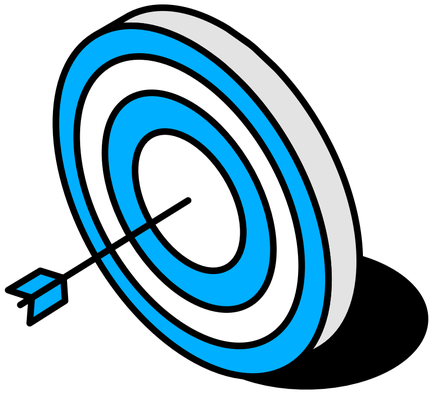
Une performance financière ambitieuse



Une épargne accessible et 100% digitale



Une stratégie immobilière diversifiée et responsable



1. Une performance financière ambitieuse :

un taux de distribution cible de 6,00% (non garanti) et une performance globale annuelle cible de 6,50% (non garanti), sur un horizon de détention recommandée de 10 ans.*

Osmo Energie apporte une réponse positive aux enjeux actuels :

- Des opportunités à saisir à prix décoté dans un nouveau cycle immobilier
- Une solution de complément de revenu en période d'inflation
- Un produit d'épargne long terme

Osmo Energie déploie une stratégie immobilière axée sur la sobriété énergétique pour créer de la valeur :

- Un taux de distribution cible de 6,00%* (non garanti) et une performance globale annuelle cible de 6,50%* (non garanti), sur un horizon de détention recommandée de 10 ans
- Un objectif de stabilité des revenus et de valorisation du patrimoine immobilier
- Une fiscalité potentiellement plus avantageuse** grâce à une majorité des investissements dans plusieurs pays européens

* 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.
Les éléments présentés reflètent uniquement les opinions de la société de gestion sur les piliers de développement qu'elle identifie pour le fonds Osmo Energie. Ces objectifs sont non garantis.
** La fiscalité applicable dépend de la situation individuelle de chaque investisseur. Mata Capital IM invite les souscripteurs potentiels à prendre attache auprès de son conseil préalablement à sa souscription dans le fonds.

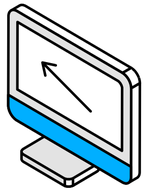
2. Une épargne accessible et 100% digitale :

Fluide, facile, Osmo apporte une nouvelle énergie à la SCPI

NEW

Versements programmés en nue-propriété avec date d'échéance unique
(À partir de 1€)

Souscription et suivi **100% digital**



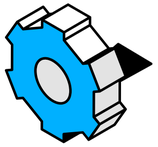
Accessible à partir de 306€ pour une première souscription



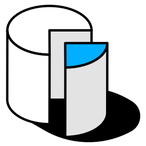
Finançable à crédit (AXA, CACF, CFCAL et SOFIAP)



Versement mensuel des dividendes potentiels



Accessible via le démembrement de propriété (nue-propriété/ usufruit)



Versements programmés en pleine propriété et nue-propriété à partir de 1€

Réinvestissement des dividendes à partir de 1€



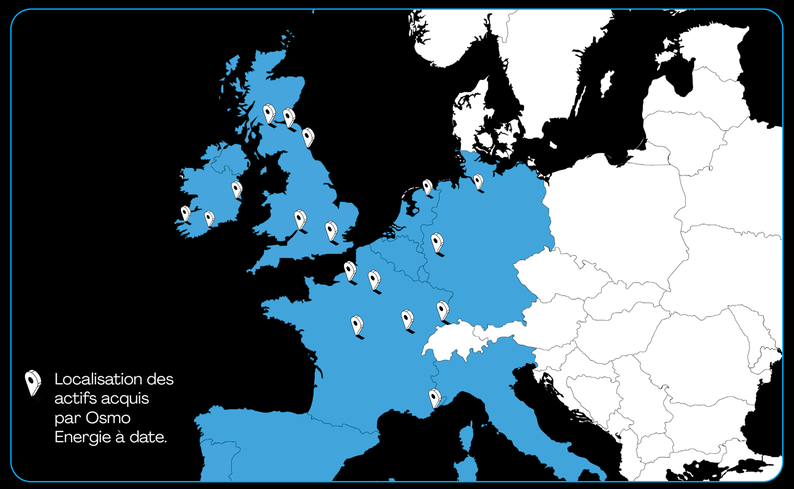
SCPI Osmo Energie — 01/10/2026 — Source des données : Mata Capital IM.

3. Une stratégie immobilière diversifiée et responsable

✧✦Une diversification géographique :

Une stratégie d'investissement immobilier opportuniste et diversifiée majoritairement Européenne : Allemagne, Espagne, Italie, Belgique, Pays-Bas, Irlande, UK, Portugal...

Cela permet de capitaliser sur le dynamisme et l'hétérogénéité du marché européen, notamment d'un point de vue fiscal.



✧✦Une diversification immobilière :

- Commerces
- Locaux d'activités
- Bureaux
- Écoles
- Logistique

✧✦Une gestion prudente :

Un recours à la dette limité (20% de dette cible)

Soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des associés

Une taille unitaire des investissements réduite (inférieure à 10M€)

SCPI Osmo Energie — 01/10/2026 — Source des données : Mata Capital IM.

Vue d'ensemble de notre patrimoine

au 01/10/2026

27
Nombre d'immeubles

41
Nombre de locataires

100%
Taux d'occupation financier*

6,25 ans
Durée ferme moyenne résiduelle des baux

57 083 m²
Surface du patrimoine

0%
Ratio d'endettement**

Répartition typologique



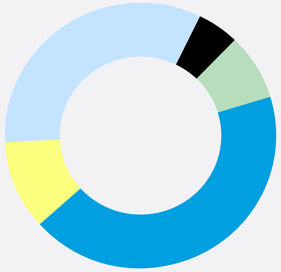
Logistique & activité	16%
Bureaux	33%
Santé	5%
Commerce	46%

État du patrimoine



Neuf/Récent/ Rénové	28%
Seconde main	72%

Répartition par pays



Pays-Bas	7%
France	26%
Allemagne	14%
Irlande	14%
Royaume-Uni	39%

Taux d'occupation financier (TOF)



Locaux occupés hors franchise	93,23%
Locaux occupés sous franchise	5,56%

L'ensemble du patrimoine est intégralement loué, sans vacance locative sur la période.

* 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.
** Calculé selon la méthodologie de l'ASPIM, il de détermine le ratio d'endettement indique l'endettement d'une SCPI par rapport à la valeur de ses actifs (source ASPIM).

Une stratégie immobilière responsable, entre durabilité et rentabilité

01 Notre objectif

Réduire les émissions GES tout au long du cycle de vie

Une double approche sur chaque investissement :

- **Sobriété** agir sur l'usage et les comportements locataires.
- **Efficacité** améliorer le bâtiment et ses équipements.

SCPI DURABLE 63/100 DEEPTINDEX par deeptinvest.fr 2025

SCPI PERFORMANTE 72/100 DEEPTINDEX par deeptinvest.fr 2025

LES TROPHÉES DE LA FINANCE RESPONSABLE INVESTISSEMENT CONSEILS SCPI DIVERSIFIÉE ESPOIR - 2026

02 Notre stratégie

Des leviers concrets sur deux piliers

La stratégie extra-financière repose sur deux axes d'action mesurables et traçables.

L'énergie

Réduction de la consommation via la sobriété et l'efficacité énergétique des actifs.

Le carbone

Diminution des émissions GES alignée sur les objectifs de l'Accord de Paris 2015.

03 En clair

Consommer moins, Consommer mieux

Sobriété
↓
Consommer moins

Efficacité
↓
Consommer mieux

Basé sur les Accords de Paris 2015, objectif de décarbonation européen, pilier de la politique ESG d'Osmo Energie.

La SCPI Osmo Energie poursuit un objectif d'investissement durable au sens de l'Article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR). Cet objectif est non garanti.

Quelles actions pourraient être mises en oeuvre à l'échelle du patrimoine ?

Ces actions sont présentées à titre d'exemple. Le déploiement d'une ou plusieurs de ces mesures sur un actif de la SCPI n'est pas garanti. Il relève de la discrétion de la société de gestion et dépendra notamment de la typologie de l' actif concerné, de sa situation technique et de son environnement

01
Peinture blanche réflective sur les toits

02
Panneaux solaires : en toitures et/ou en ombrières photovoltaïques

03
Arrêt du chauffage, de la climatisation et de la ventilation en période d'inutilisation

04
Système de gestion, de pilotage et d'optimisation des équipements installés : éclairage, chauffage, ventilation, climatisation, etc.

05
Double ou triple vitrage

06
Climatisation à 26° max

07
Chauffage à 19° max

08
Remplacement des luminaires par des ampoules leds

09
Détecteurs de présence

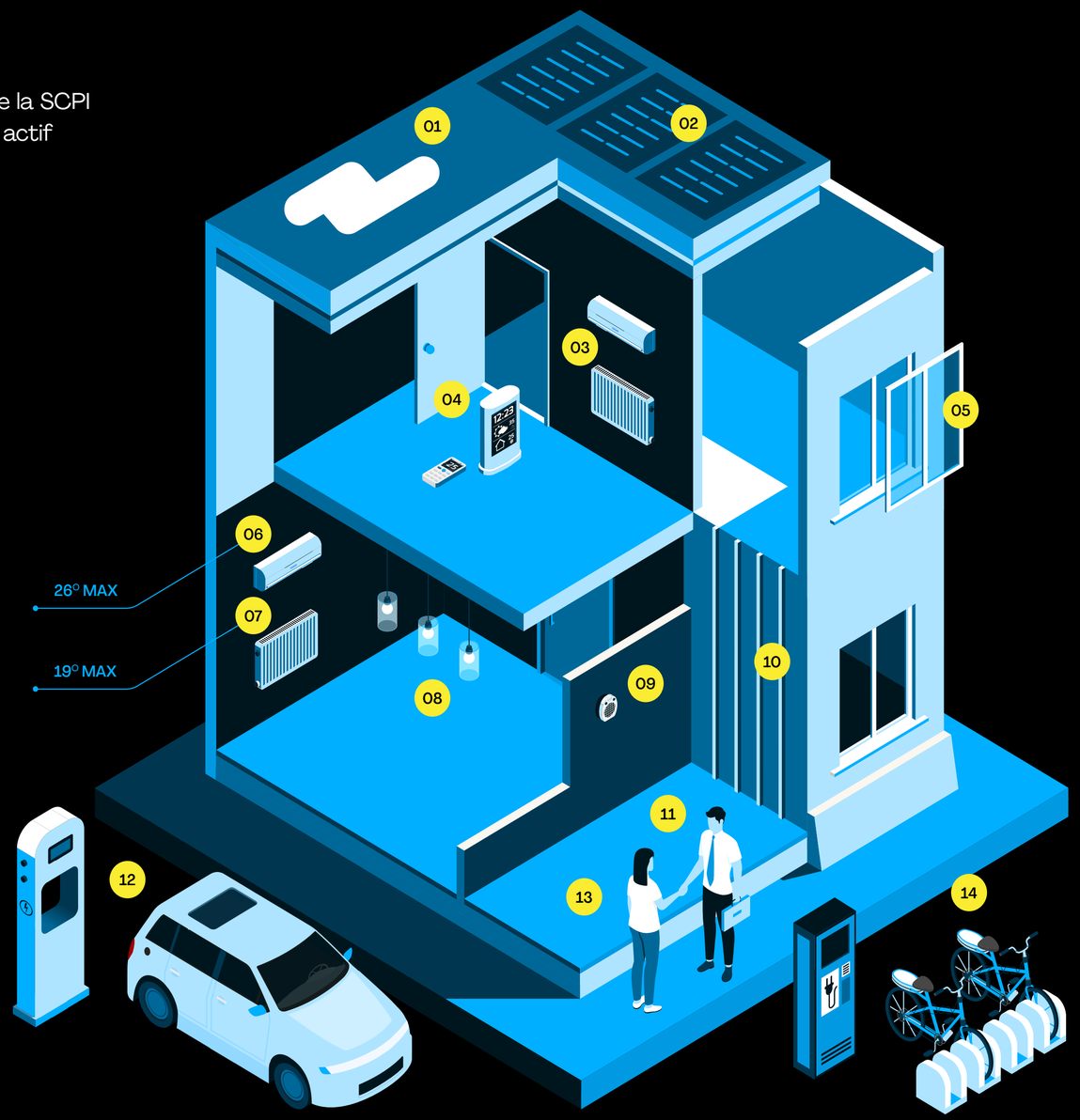
10
Isolation des murs et de la toiture

11
Sensibilisation des locataires aux éco-gestes

12
Station de recharge électrique

13
Fournisseur d'énergie 100% verte et française

14
Parking vélo + bornes de recharge de vélo



Pourquoi investir dans Osmo Energie ?

Une société
100% indépendante
engagée à vos côtés



Une SCPI alliant
performance & durabilité

Labellisée ISR,
classée Article 9 SFDR*.

Une SCPI innovante

Lancement des versements programmés en nue-propriété, avec date d'échéance unique.

Une stratégie immobilière
orientée sur la création de
valeur

Performance Globale Annuelle 2025 = 7,00%.**

Taux de distribution 2025

= 7,00%.**

Une SCPI tournée
vers l'Europe

74,19% du patrimoine investi hors de France au 01/10/2026.

Un patrimoine diversifié
& granulaire

27 actifs, 5 pays, avec une taille unitaire moyenne < 4 M€.



Une solution accessible
& flexible

Ticket d'entrée dès 306 €,
dividendes mensuels,
réinvestissement automatique,
et versements programmés.

* La SCPI Osmo Energie poursuit un objectif d'investissement durable au sens de l'Article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR - Sustainable Finance Disclosure Regulation). Objectif non garanti.
** Voir définition page 15.
*** Objectif non garanti.

Osmo Energie en quelques chiffres

Un taux de distribution 2025 de 7,00% brut de fiscalité

Une performance globale annuelle 2025 de 7,00%

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.

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.

Plus de

7 600

associés

au 01/10/2026

Plus de

90%

de part d'investissement cible en Europe (hors France)

Plus de

141 M€

collectés depuis son lancement

en novembre 2023

Accessible dès

306€

Glossaire

Taux de distribution (TD) :
Le taux de distribution correspond au rapport entre le 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 la quote-part de plus-values distribuées), et le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

Performance globale annuelle (PGA) :
La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme :
du taux de distribution de l'année N ; et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.
Elle mesure ainsi la performance totale de la SCPI sur une année, en intégrant à la fois les revenus distribués et l'évolution de la valeur de la part.

Taux d'occupation financier (TOF) :
Le taux d'occupation financier est un indicateur de la performance locative de la SCPI. Il se calcule en rapportant le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), ainsi que les valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, au montant total des loyers qui seraient facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Ratio d'endettement :
Le ratio d'endettement indique le niveau d'endettement de la SCPI au regard de la valeur de ses actifs immobiliers (source : ASPIM).



Termes & Conditions / Mentions légales

Structure de frais

Commission de souscription : 12% TTC du montant de souscription.

Commission d'acquisition : 1,20% TTC de la valeur hors droits des actifs immobiliers achetés.

Commission de gestion : 10,80% TTC des loyers hors taxes et hors charges.

Commission de cession : 1,20% TTC du prix de vente hors droits de l'actif immobilier cédé, uniquement en cas de plus value réalisée.

Montant minimum de souscription : une part, soit 306 euros*.

Délais de jouissance des parts : 5 mois.

Durée de placement recommandée : 10 ans.

TRI cible non garanti : 6,00% brut de fiscalité sur un horizon de détention recommandé de 10 ans.

PGA cible non garantie : 6,50% sur un horizon de détention recommandé de 10 ans.

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.

* Sauf pour les investisseurs dits "sponsors" pour lesquels le prix de la part est de 270€.

Mentions légales & Contact

Mentions légales SCPI : Osmo Energie, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, RCS Paris 982 344 137, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n° 24-04 en date du 12 mars 2024.

Les statuts, la note d'information et le document d'information clés sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet osmo-energie.com.

Mentions légales Mata Capital IM : 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.

contact@matacapital.com

osmo energie