

osmo ✦ energie

Article 9 SFDR



Rapport ESG 2025

OSMO et OSMO ÉNERGIE sont des marques détenues et exploitées par Mata Capital. OSMO ÉNERGIE est une société civile de placement immobilier à capitaux variable faisant partie du groupe OSMO, inscrit au RCS de Paris n°24-04, dont le siège social est situé au 19 rue Jean Giraudoux, 75116 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 982 344 437.

Sommaire

Le mot d'introduction	4
Chiffres clés de la SCPI Osmo Énergie	6
Chiffres Financiers et Extra-Financiers 2025	6
Vue d'ensemble du patrimoine au 31/12/2025	6
Répartition typologique	7
État du patrimoine	7
Répartition par pays	7
Intensité carbone et énergétique consolidée du patrimoine	7
Cadre de référence ESG	8
Énergie et carbone : comprendre les indicateurs clés	8
L'énergie : ce qu'on consomme	8
Le carbone : ce qu'on émet	9
Le lien entre les deux : agir sur l'énergie, c'est agir sur le carbone	9
Gouvernance de la démarche	10

Stratégie ISR et objectifs ESG d'Osmo Énergie	12
Objectifs Généraux	13
Objectifs Financiers	13
Objectifs ESG	13
Méthodologie d'évaluation et de gestion	14
Grilles et Notation ESG	15
Nouveautés 2025 – Lancement de 3 grands chantiers	18
Qualité de la donnée énergétique et carbone	18
Un pilier du pilotage ESG	18
Périmètre de collecte et taux de couverture	21
Contrôle, traçabilité et limites	21
Déploiement du kit Sobriété Énergétique	26
La Boîte à Outils Sobriété Énergétique	28
Enquête Durabilité 2025 — Premiers retours locataires	31
Analyse et perspectives	32

Mise à jour de la Stratégie de Contribution Carbone	34
Une démarche volontaire, intégrée à la stratégie ESG du fonds	34
Le cadre d'action : Mesurer, Éviter, Réduire, Contribuer, Adapter	35
Le Score Carbone OsmoPerf — du binaire au granulaire	36
Le processus opérationnel — Du jalon à l'acte	39
Les projets financés & les résultats	39
Gouvernance, risques et perspectives	41

Résultats et performances ESG de la SCPI Osmo Énergie	42
Label ISR : Audit de suivi 2025	42
Indicateurs de performance – Environnement	45
Indicateurs de performance – Social	48
Indicateurs de performance – Gouvernance	50

Actifs les plus significatifs	52
Les 5 actifs les plus importants	52
Les 5 actifs les plus performants	53
Les 5 actifs les moins performants	54

Focus sur les actions « Énergie et Carbone » à venir	56
GTB — Gestion Technique du Bâtiment	56
Isolation de toiture	56
Destratificateur	56
Pompes à Chaleur (PAC)	56

Annexes	57
Inventaire Patrimoine	57
Emissions carbone, Trajectoire CRREM et Stratégie de contribution carbone	58
Cohortes Périmètre constant	59
Enquête Durabilité 2025 – Retours Locataires	61
Partenaires	63

Mot d'introduction



«

Foulques de Sainte Marie

Directeur Général

Mata Capital IM

En 2024, vous nous avez fait confiance pour poser les fondations d'Osmo Énergie. Nous avons collecté 30,7 millions d'euros, acquis 13 immeubles en France et en Europe, déployé des audits énergétiques sur l'ensemble du parc, construit notre dispositif de collecte de la donnée ESG et obtenu en octobre le label ISR — en moins d'un an après l'agrément. Ces fondations étaient indispensables pour ce que nous bâtissons aujourd'hui.

En 2025, notre ambition a été claire : prouver que performance financière et exigence ESG ne sont pas des logiques contradictoires, mais deux faces d'une même stratégie. Le fonds affiche 99,30 % de taux d'occupation, un ratio d'endettement de 10,60 %, une intensité carbone de 16,56 kgCO₂eq/m².an¹ qui surperforme de 32 % la moyenne de marché. Ce niveau d'efficacité ne s'obtient pas par hasard

— il résulte d'une maîtrise rigoureuse des plans CAPEX et OPEX, actif par actif, en priorisant les investissements qui génèrent simultanément du rendement et une amélioration de la performance énergétique et carbone.

Chaque arbitrage budgétaire intègre aujourd'hui une dimension carbone explicite, chiffrée, comparable. Ce n'est pas une contrainte imposée de l'extérieur — c'est un outil de création de valeur que nous avons conçu ensemble. Nous sommes convaincus qu'un actif performant sur le plan énergétique est aussi un actif plus résilient : il maîtrise mieux ses charges, répond aux attentes de ses locataires, préserve sa valeur et anticipe les évolutions réglementaires. C'est cette logique qui guide notre gestion au quotidien. Ce rapport est le reflet de cet engagement. Je vous en souhaite une bonne lecture.



«

Benjamin Germande

Responsable RSE, ISR, ESG

Mata Capital IM

En 2024, nous avons posé les fondations du dispositif ESG. Nous avons structuré notre réseau de partenaires ESG, déployé notre première stratégie de contribution carbone et nous avons finalisé le kit « Sobriété Énergétique » que nous étions impatients de déployer. L'obtention du label ISR en octobre 2024 est venue couronner cette première année.

En 2025, deux grands chantiers ont été lancés. Le déploiement du projet Sobriété Énergétique avec notamment la mise à disposition pour tous les locataires d'une boîte à outils Sobriété (fiches pratiques, auto-diagnostic, crédits carbone récupérables, etc.). Dix locataires ont déjà signé la Charte Sobriété Énergétique Osmo Énergie. C'est le début d'une dynamique partenariale que nous allons amplifier en 2026.

Nous avons également créé un outil de pilotage du carbone permettant de classer nos actifs immobiliers en fonction d'une note de A (actif exemplaire) à D (actif obsolète) un peu comme le DPE Immobilier². Cet outil offre également une valeur financière au carbone indexée à nos objectifs de décarbonation. Le carbone a maintenant un prix visible,

quantifié et intégré tout au long du cycle de vie de l'actif. En 2025 78% du patrimoine obtient une note entre A et B, témoignage d'un patrimoine résilient³.

Nous sommes également fiers de la rigueur méthodologique déployée sur la qualité de la donnée énergétique et carbone : 80 % de données réelles en France, un démarrage sur les actifs européens et un suivi systématique des fluides frigorigènes avec zéro dérive constatée en 2025.

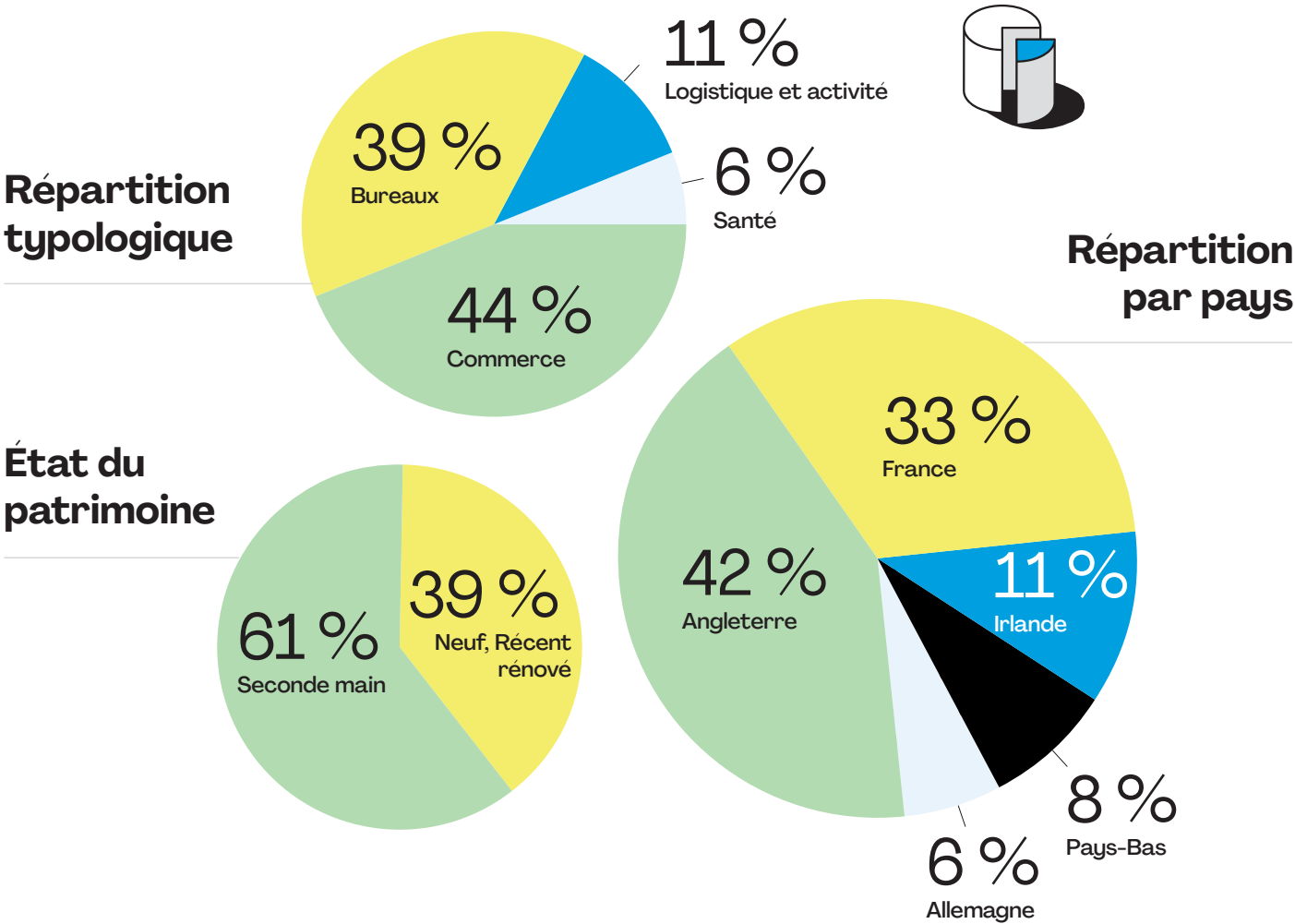
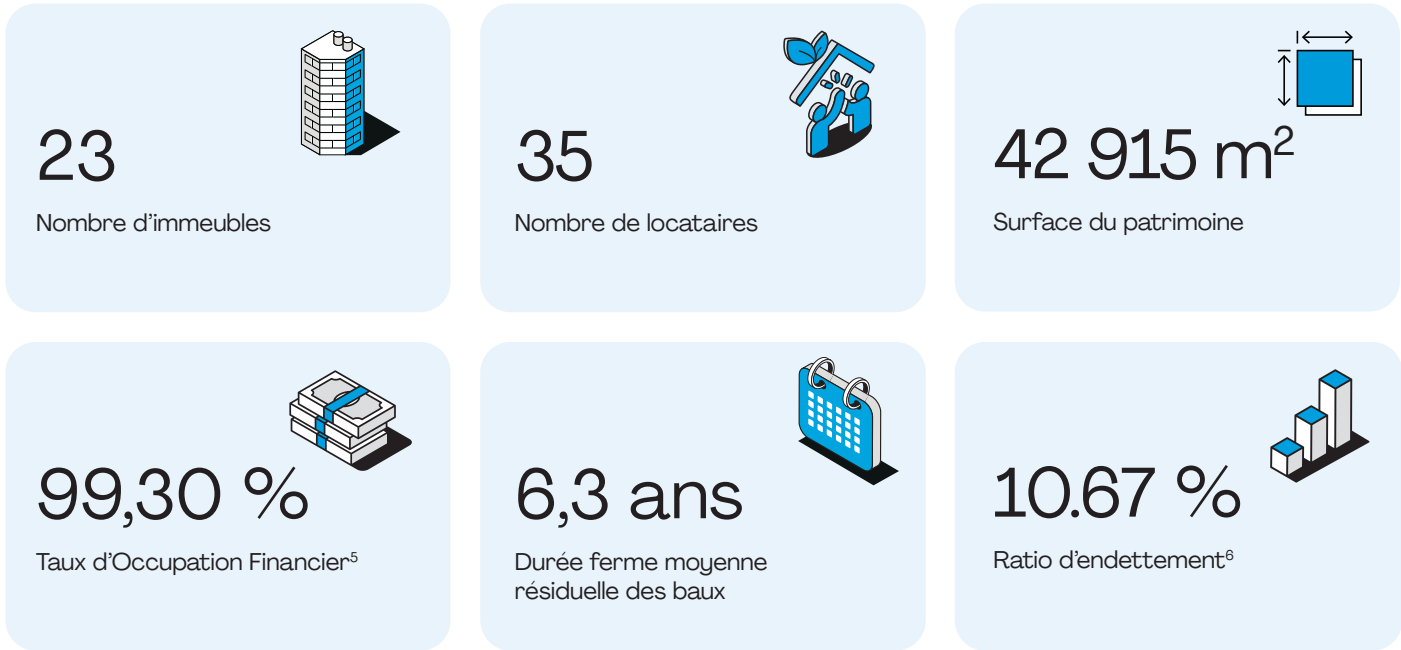
Enfin, nous poursuivons activement la recherche et la structuration de partenariats techniques pour déployer des solutions sur le patrimoine : optimisation de la gestion technique des bâtiments, nouvelles solutions de mesure et de pilotage des consommations, automatisation de la remontée de données des fluides. Les premières actions opérationnelles issues de ce travail de préparation seront réalisées en 2026. Osmo Énergie construit ainsi, année après année, un patrimoine plus résilient et aligné avec les exigences de la transition énergétique.

1. Données consolidées Mata Capital IM 2025 : sources bureau d'étude et Deepki 2. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un bien immobilier, en attribuant une étiquette allant de A à G : A pour les logements très performants et G pour les logements très énergivores, appelés « passoires thermiques » 3. Le détail de la méthodologie est expliqué dans la section « Stratégie de Contribution Carbone » du présent rapport

Chiffres clés de la SCPI Osmo Energie⁴

Chiffres Financiers et Extra-Financiers 2025

Vue d'ensemble du patrimoine au 31/12/2025



Intensité carbone et énergétique consolidée du patrimoine



4. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures 5. 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. (source ASPIM). 6. Le ratio d'endettement indique l'endettement d'une SCPI par rapport à la valeur de ses actifs (source ASPIM).

7. Benchmark IndexDeepki 2025 consolidé

Cadre de référence ESG

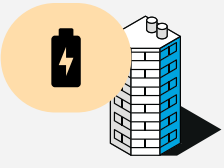


Énergie et carbone : comprendre les indicateurs clés



L'énergie⁸ :
ce qu'on consomme

L'énergie d'un bâtiment se mesure en **kilowattheures (kWh)**. Pour comparer des bâtiments entre eux, on utilise l'**intensité énergétique**, exprimée en kWh/m².an : plus elle est faible, plus le bâtiment est performant.

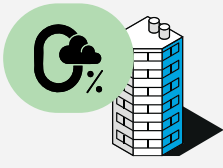
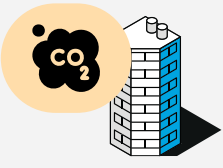
Bâtiment performant	Moyenne de marché	Bâtiment énergivore
 <50 kWhEP/m².an	 258 kWhEP/m².an⁹	 >351 kWhEP/m².an

Osmo Énergie intervient principalement sur le **carbone opérationnel** — celui que la gestion active du parc peut directement réduire.



Le carbone :
ce qu'on émet

La consommation d'énergie génère des émissions de **CO₂**, principal gaz à effet de serre. Ces émissions se mesurent en **kgCO₂eq/m².an**. Pour donner une échelle : 1 tonne de CO₂, c'est environ 5 000 km parcourus en voiture — et un Français en émet en moyenne 10 tonnes par an, alors que l'objectif des Accords de Paris pour 2050 est de 2 tonnes par personne.

Bâtiment décarboné	Moyenne de marché	Bâtiment carboné
 <5 kgCO₂eq/m².an	 10 kgCO₂eq/m².an⁹	 >61 kgCO₂eq/m².an

Note : Cette section synthétise les notions clés présentées en détail dans le rapport ESG 2024. Elle vise à rappeler les fondamentaux sans alourdir la lecture. Les lecteurs sont invités à relire le rapport 2024 pour mieux appréhender le présent rapport.

Le lien entre les deux : agir sur l'énergie, c'est agir sur le carbone

Réduire la consommation énergétique d'un bâtiment diminue mécaniquement ses émissions. Mais l'impact carbone dépend aussi du **mix énergétique utilisé** : un bâtiment qui consomme la même quantité d'électricité en France (énergie bas-carbone, nucléaire) et en Allemagne (mix plus carboné) n'a pas du tout la même empreinte. C'est pourquoi Osmo Énergie pilote simultanément les deux indicateurs, actif par actif, en s'appuyant sur les **trajectoires CRREM** —

le référentiel international qui fixe, pour chaque type d'actif et chaque pays, l'intensité carbone cible à atteindre d'ici 2030 pour rester aligné sur un scénario 2°C voire 1,5°C. Ces trajectoires sont essentielles pour éviter un risque d'obsolescence des actifs (perte de valeur), prévoir et prioriser des investissements d'efficacité énergétique et anticiper les coûts du carbone.

8. Une distinction importante : l'énergie primaire désigne l'énergie telle qu'elle existe dans la nature, avant transformation. L'énergie finale est celle effectivement consommée par l'utilisateur — celle qui figure sur la facture. 9. <https://www.deepki.com/solutions/deepki-index/>

Gouvernance de la démarche

Mata Capital IM place le développement durable au cœur de sa stratégie depuis 2017, avec une accélération depuis 2022. En 2025, 3 fonds immobiliers gérés par Mata Capital IM sont labellisés ISR. Osmo Énergie en plus d'être labellisé ISR est également classé Article 9 selon le Règlement SFDR (UE 2019/2088), c'est le fonds le plus ambitieux de la gamme.

Au sein de Mata Capital IM les équipes Portfolio Management, ESG Conformité et les équipes du prestataire Mata Capital AM sont toutes **impliquées dans les démarches d'investissements responsables** et de **gestion des risques de durabilité**.

Les principales missions de chaque équipe sont les suivantes :



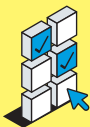
Équipes Portfolio Management et ESG

Validation, animation, pilotage et suivi du déploiement des stratégies ISR et ESG.



Équipe Investissement

Pilotage des due diligences responsables et vérification des opportunités et des risques ESG.



Équipe Asset Management

Pilotage de la valorisation ESG des actifs immobiliers, mise à jour et suivi des grilles ESG et mise en œuvre des plans d'actions.



Équipe Conformité

Vérification de la bonne application des procédures internes, de la réglementation et des démarches volontaires des fonds.

Montée en compétence des équipes sur les enjeux ESG

En 2025 deux ateliers ESG ont été réalisés, l'un sur la place du solaire dans l'immobilier (Orova) et l'autre sur l'innovation et le risque ESG (Green Property).

Mata Capital IM en plus de financer la certification AMF Finance durable aux collaborateurs volontaires, a mis en place depuis 2024 un système de bonus pour les collaborateurs qui obtiennent leur certification finance durable AMF.

45 %

des collaborateurs de Mata Capital IM ont obtenu cette certification.



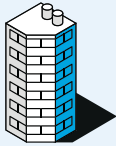
Stratégie ISR et objectifs ESG d'Osmo Énergie



Le secteur du bâtiment est au cœur des enjeux environnementaux, et principalement des enjeux énergétiques et carbone. **La stratégie d'Osmo Énergie est donc principalement liée aux objectifs de décarbonation de ses bâtiments**, guidée par les trajectoires du CRREM (2°C et 2°C GHGe).

+40 %
de la consommation énergétique est liée au secteur du bâtiment en Europe

36 %
des émissions de gaz à effet de serre.



L'objectif d'investissement durable d'Osmo Énergie est axé sur la **diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES)**, en adoptant une double approche de sobriété (usage et locataire) et d'efficacité (équipement et bâtiment) énergétique tout au long du cycle de vie des investissements réalisés.

Trois leviers d'actions

01

Sobriété

Consommer moins

— mobilisation des locataires et bonnes pratiques d'usage.

02

Efficacité

Consommer mieux

— travaux d'amélioration technique des équipements et des bâtiments.

03

Énergies alternatives

Produire et Consommer mieux

— intégration d'énergies renouvelables ou bas-carbone.



Objectifs Généraux

- ❖ **Obtenir le label ISR** dans l'année qui suit l'agrément de la SCPI, avec notamment la mise en place d'une grille ESG spécifique à chaque typologie d'actif et adaptée à la stratégie du fonds.
- ❖ Avoir un minimum d'**alignement à la taxonomie** (1%)



Objectifs Financiers

- ❖ **Distribuer un complément de revenu régulier** : fournir des revenus récurrents aux investisseurs et apporter du sens à leurs investissements.
- ❖ **Améliorer la liquidité du patrimoine** : apporter un potentiel de valorisation des actifs à travers la prise en compte des critères ESG.

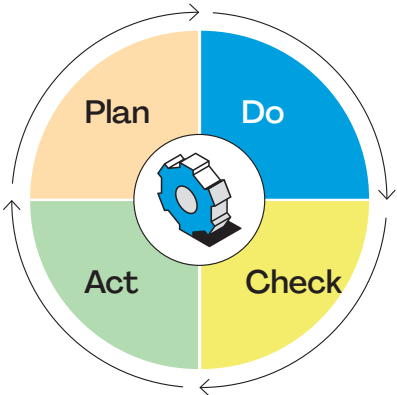


Objectifs ESG

- ❖ **S'engager à aligner le fonds aux trajectoires de décarbonation du CRREM** et plus précisément à minima la trajectoire 2°C avec un suivi systématique des autres trajectoires 1,5°C, 2°C GHGe et 1,5°C GHGe :
 - Réaliser un audit énergétique systématique sur tous les actifs
 - Assurer un pilotage annuel des intensités énergétiques et carbone avec un objectif fixé à 2030.
- ❖ **Engager les locataires dans une démarche de sobriété énergétique** (50% des locataires à horizon 2030)
 - Etablir une relation de confiance et de partenariat dans la durée avec les locataires.
- ❖ **S'engager dans une démarche de contribution carbone**
 - Financer annuellement, une quantité de tonnes de CO₂, correspondant à une partie ou à la totalité des tonnes émises.



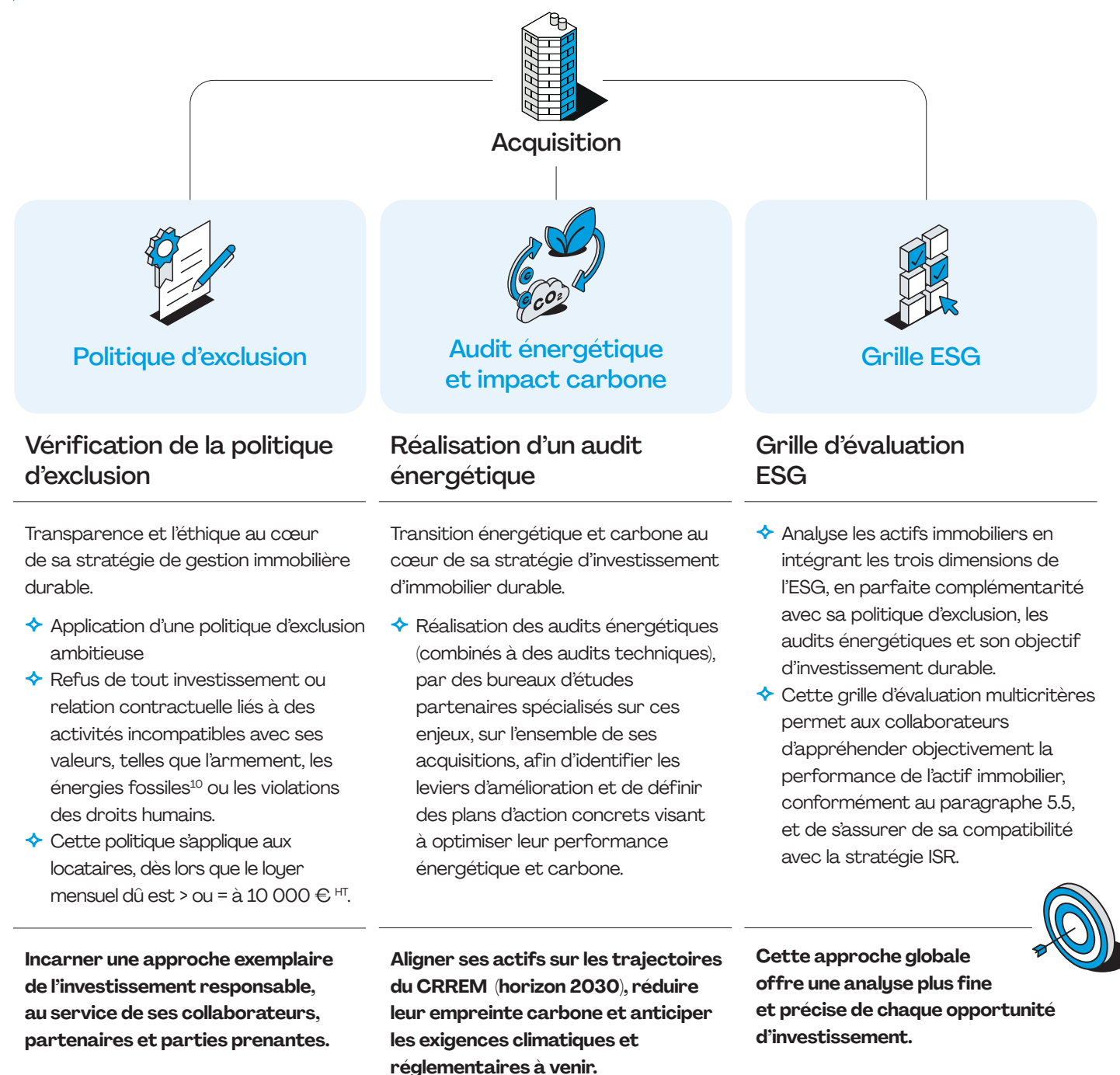
La stratégie d'amélioration continue d'Osmo Énergie s'appuie sur l'approche PDCA (Plan-Do-Check-Act), chaque actif fait l'objet d'un plan d'action, d'une exécution, d'un contrôle et d'un ajustement annuel. Ce cycle garantit une progression mesurable vers les objectifs 2030.



Méthodologie d'évaluation et de gestion

La sélection des actifs se base sur une Due Diligence Responsable qui repose sur 3 piliers : Politique d'exclusion, Audit énergétique et impact carbone, Grille ESG.

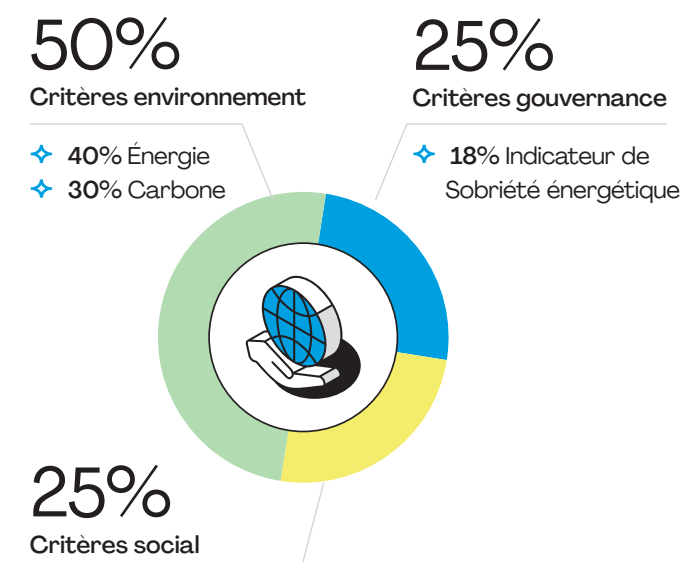
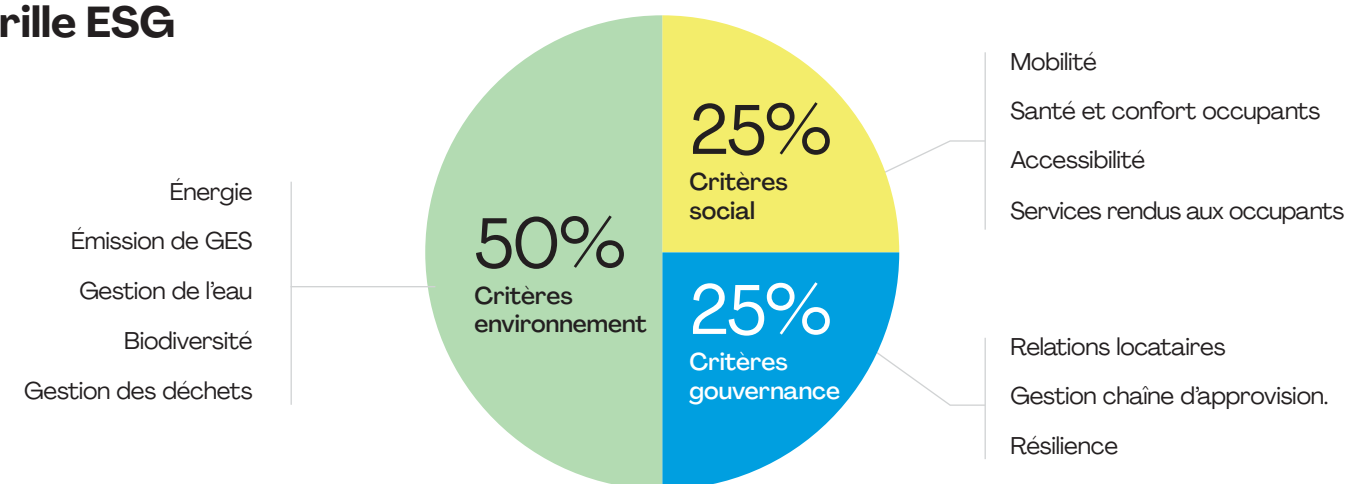
La gestion est axée sur les objectifs énergétiques, carbone et ESG du fonds.



Grilles et Notation ESG

L'ensemble des indicateurs forment à l'échelle d'un actif une note finale de performance ESG pouvant aller de 0 à 100. Chaque actif est ensuite comparé à des seuils pour déterminer sa classification :

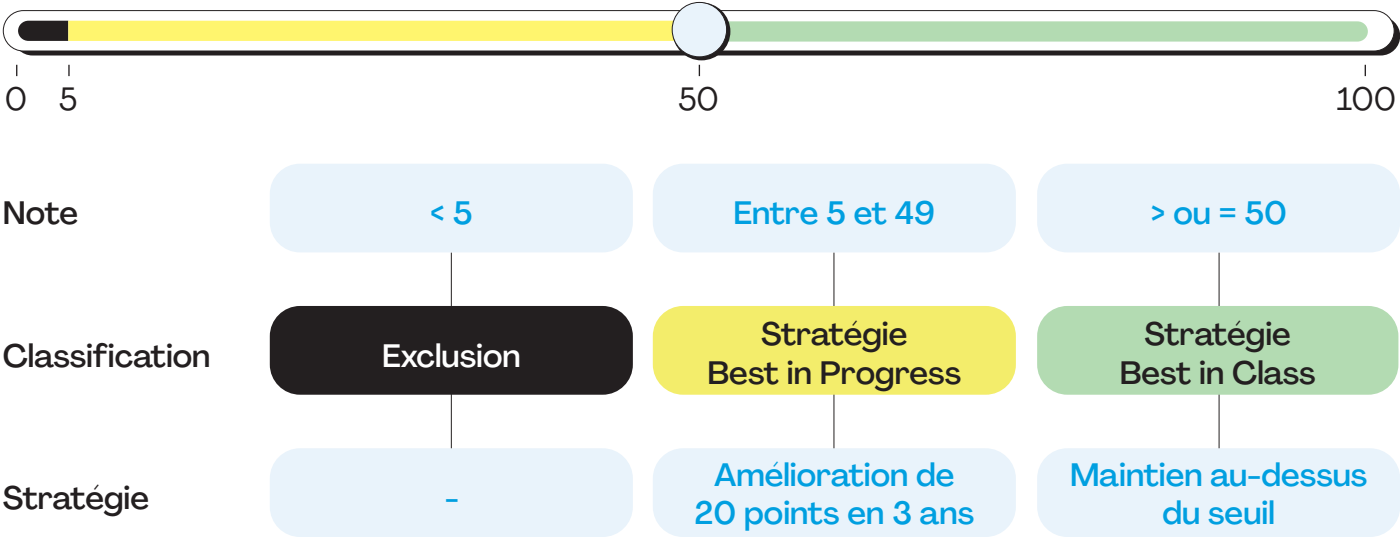
Grille ESG



¹⁰ La politique de Mata Capital IM applique un seuil de 5% pour certaines thématiques. Cela signifie qu'au maximum 5% des encours sous gestion pourraient être associés à des activités liées aux énergies fossiles. Pour plus de précisions la politique d'exclusion de Mata Capital IM est disponible sur le site internet : https://cdn.prod.website-files.com/6899e00dab0f1e411a1fcfc1/68da98ade90ac9d4e677decb_Politiqued%27exclusion_202406.pdf

Méthodologie d'évaluation et de gestion

Évaluation ESG



Nouveautés 2025 – Lancement de 3 grands chantiers

01 | Qualité de la donnée énergétique et carbone



«

Diane Gabriel Robez
Gestionnaire ESG
Mata Capital IM

«La qualité de la donnée énergétique et carbone, c’est le socle invisible sur lequel repose tout notre pilotage ESG. En 2025, nous avons franchi une étape majeure : 80 % de données réelles collectées en France, un dispositif de contrôle à trois niveaux pleinement opérationnel, et le lancement du suivi systématique des fluides frigorigènes — premier indicateur de ce type dans notre portefeuille. Ce résultat est le fruit d’un travail collectif mené avec l’ensemble de nos parties prenantes : équipes internes, property managers, locataires et notre partenaire Deepki, dont la plateforme bénéficie d’une certification ISAE 3000 Type II. Notre ambition pour 2026 est claire : étendre cette rigueur à l’ensemble du patrimoine européen et continuer à affiner notre méthodologie pour des données toujours plus fiables et robustes, au service d’un pilotage ESG de plus en plus précis. »

Un pilier du pilotage ESG



La fiabilité des données énergétiques et carbone conditionne la qualité de l’ensemble des indicateurs ESG du fonds. Osmo Énergie a structuré un dispositif couvrant l’intégralité du cycle de vie de la donnée, de la phase de due diligence jusqu’au suivi annuel en gestion.

Ce dispositif repose sur une chaîne d’acteurs coordonnés : les équipes transactions, au pilotage des évaluations initiales des

actifs ; les property managers, en première ligne pour collecter les données auprès des locataires ; les asset managers, en appui pour faciliter les échanges complexes ; et l’équipe ESG, qui pilote l’ensemble du dispositif, accompagne les équipes ; coordonne les prestataires et garantit la cohérence des données tout en assurant l’intégration dans les analyses de performance.

La hiérarchie des sources de données

Mata Capital IM applique une **hiérarchie stricte** dans le choix des sources de données, par ordre décroissant de fiabilité :

- | | | |
|----|---|---|
| 01 | Données réelles sur factures
(année courante à défaut l’année N-1) | Source de référence
— priorité absolue |
| 02 | Collecte automatisée via
compteurs connectés (PDL) | Continuité et fiabilité
garanties par mandat signé |
| 03 | Données issues des DPE
et/ou des audits énergétiques
(en acquisition ce sont parfois les seuls
éléments à disposition) | Utilisées lorsque les données réelles sont
incomplètes sous couverts d’avoir un taux
de fiabilité élevé (les DPE et les audits
énergétiques n’ont pas la même valeur en
fonction des pays et de la donnée d’entrée) |
| 04 | Estimations Deepki
(par ordre de fiabilité gap filing,
extrapolation, benchmark) | Mobilisées uniquement
si couverture réelle > 70 % |

Règle de représentativité

Les données ne sont considérées comme représentatives et intégrables aux analyses ESG que si les données réelles couvrent au moins 70 % de la surface totale de l’actif.

- ♦ **Au-delà de ce seuil (≥ 70 %) :**
Les données manquantes peuvent être complétées par estimation (gap filling ou extrapolation) afin de reconstituer une vision complète de l’actif.
- ♦ **En deçà de ce seuil (< 70 %) :**
Les données sont jugées insuffisamment représentatives. Les estimations ne sont alors pas retenues dans les analyses ESG de l’actif, car la part d’incertitude est considérée comme trop élevée. Cependant la donnée peut être intégrée pour avoir une consolidation au niveau du portefeuille.

Dans tous les cas, la nature des données utilisées est systématiquement identifiée et tracée (données réelles ou estimées), garantissant une transparence totale sur leur niveau de fiabilité et permettant une lecture éclairée des indicateurs d’intensité énergétique et carbone.

Nouveautés 2025 – Qualité de la donnée énergétique et carbone

Les méthodes d'estimation

En phase de gestion d'un actif, lorsque des données réelles sont manquantes, **trois méthodes sont mobilisées** par ordre décroissant de précision :

Le gap filling

Le gap filling reconstitue les données manquantes sur des périodes courtes à partir des données réelles existantes du même compteur — la méthode la plus fiable car directement ancrée dans la réalité de l'actif.

L'extrapolation

L'extrapolation estime les consommations d'une surface à partir de données réelles collectées sur des parties comparables du même bâtiment, proportionnellement aux surfaces.

Le benchmark

Le benchmark, utilisé en dernier recours, estime les consommations par comparaison avec des actifs similaires en termes de typologie et de localisation. Son utilisation est strictement encadrée.

Le parcours de la donnée — de l'acquisition à la gestion

Le traitement de la donnée énergétique suit un parcours structuré en **deux phases distinctes**, avec pour objectif de progresser systématiquement vers la donnée la plus fiable disponible.

Factures

Source la plus fiable — données réelles

Très difficile à obtenir à ce stade

Audit énergétique et/ou DPE

(bureau d'études)

Fiabilité renseignée dans les audits

Historique Excel locataire

À utiliser avec précaution — risque d'erreur

Données disponibles avant acquisition

En phase d'acquisition

- Trois sources de données sont mobilisées selon les informations disponibles sur l'actif au moment de l'acquisition :
- Les **factures énergétiques réelles** du locataire sortant ou en place constituent la source la plus fiable. Elles permettent de calculer l'intensité énergétique et carbone réelle de l'actif sans recours à l'estimation.
 - Le **audit énergétique** réalisé par les bureaux d'études partenaires constitue le standard de référence lorsque les factures ne sont pas disponibles. Il produit une estimation structurée, basée sur les caractéristiques techniques du bâtiment et alignée sur la méthodologie CRREM.
 - Le **DPE** (diagnostic de Performance Énergétique) est un document réglementaire obligatoire lors d'une vente. Il s'intéresse principalement aux caractéristique du bâtiment alors que l'audit énergétique s'intéresse aux usages réels. En fonction de sa date et du pays, le DPE peut contenir un historique de consommation énergétique réelle.

Conservation valeur acquisition

Données DD conservées comme référence de départ

Challenge par Deepki

Confrontation avec les estimations automatiques — on retient la donnée la plus fiable

Données réelles

factures + PDL

Objectif final — collecte automatisée, données certifiées

Progression vers la donnée réelle certifiée

En phase de gestion

À l'entrée en portefeuille, la valeur issue de la due diligence constitue le point de départ. Elle est dans un premier temps confrontée aux estimations produites par Deepki — gap filling, extrapolation — pour identifier d'éventuels écarts significatifs. Lorsqu'un écart est constaté, l'équipe ESG analyse les deux sources et retient la donnée jugée la plus fiable au regard du contexte de l'actif.

L'**objectif** est ensuite d'obtenir les données réelles : soit par la transmission directe des factures par le locataire, soit par la mise en place d'un mandat de collecte automatique à partir du Point de Livraison (PDL). Une fois ce mandat signé, les consommations remontent directement dans Deepki de façon continue, sans intervention manuelle, constituant la source de référence pour le calcul annuel du grade OsmoPerf et de l'assiette de contribution carbone.

Périmètre de collecte et taux de couverture

Parties privatives — la donnée locataire

La collecte des consommations des parties privatives repose sur la **coopération active des locataires** et varie selon les contextes géographiques et les niveaux de digitalisation des marchés.

En France — collecte automatisée prioritaire

En France, la signature d'un mandat de collecte par le locataire permet de remonter automatiquement ses consommations dans Deepki. Ce dispositif garantit un flux de données continu, fiable et non dépendant d'actions manuelles. Le mandat est intégré systématiquement aux nouveaux baux et à leurs renouvellements — c'est le levier structurant de l'amélioration du taux de données réelles dans le temps.

Lorsque le mandat ne peut pas être mis en place — refus du locataire ou contraintes techniques — la collecte repose sur la transmission manuelle des factures. Dans ce cas, des relances régulières sont organisées auprès des locataires.

Nouveautés 2025 — Qualité de la donnée énergétique et carbone

Taux de données réelles en France¹¹

80 % des actifs français disposent de données réelles en 2025, contre 23 % en 2024. Cette progression de +57 points en un an est le résultat direct de la montée en puissance du dispositif de mandats automatiques. Les 20 % restants s'expliquent principalement par des délais opérationnels liés à la mise en place des mandats auprès de certains locataires, notamment lors de nouvelles prises à bail ou de changements d'occupants. La collecte de ces données devrait ainsi se compléter progressivement, à mesure que les property managers et asset managers finalisent ces démarches.

80 %
des actifs français
disposent de données
réelles en 2025, contre
23 % en 2024



En Europe — une couverture en cours de structuration

À l'échelle européenne, les niveaux de digitalisation sont hétérogènes selon les pays. La collecte automatisée n'est pas disponible partout, et la remontée des données repose plus souvent sur la transmission manuelle de factures par les property managers locaux. Ces derniers ont été formés à l'utilisation de Deepki courant 2025.

Une avancée significative a été réalisée: les premiers locataires européens ont transmis leurs données de consommation réelles permettant une confrontation entre les données initiales en phase acquisition, les estimations Deepki et les données réelles. Le tableau ci-dessous est destiné à accueillir ces comparaisons :



Actif / Pays	Typologie	Données initiales (audit énergétique)	Données utilisées dans les grilles ESG	Données estimées 2024	Données estimées 2025	Données réelles 2025
Cork	Bureau	76	Non	213,35	340,11	314 ¹²
Bridgwater	Retail	176	Oui	NA	290,91	181,37



Actif / Pays	Typologie	Données initiales (audit énergétique)	Données utilisées dans les grilles ESG	Données estimées Deepki 2024	Données estimées Deepki 2025	Données réelles 2025
Cork	Bureau	3,77	Non	3,77	35,68	38 ¹³
Bridgwater	Retail	27,5	Oui	NA	31,28	23,55

Les données réelles sont en cours de retraitement par les équipes ESG et n'ont pas été intégrées dans le rapport 2025 car celles-ci ont été transmises post consolidation. Elles sont néanmoins données ici en exemple afin de montrer notre engagement sur la qualité et la qualification de la donnée avant son implémentation dans nos grilles d'évaluation.

Ce tableau fait office d'outil de calibrage de la fiabilité des données d'audit énergétique, DPE ou autres sources utilisées en phase d'acquisition. On constate ici qu'en phase initiale les données ne sont pas toujours utilisées conformément à notre

démarche qualité car jugées non fiables. Cork et Bridgwater donnent deux visions différentes qui confirment notre choix stratégique de prendre en phase initiale et de gestion des données les plus fiables possibles.

A noter que pour les consolidations au niveau du portefeuille et le projet de contribution carbone Osmo Énergie utilise la donnée même estimée afin de respecter ses différents engagements et assurer un pilotage global. Cependant, systématiquement, la nature de la donnée est transmise (réelle ou estimée).

Parties communes — la donnée bailleur

Les consommations des parties communes relèvent directement de Mata Capital IM en tant que bailleur. Leur collecte est généralement plus fluide que pour les parties privatives, dans la mesure où les property managers disposent d'un accès direct aux informations de facturation des équipements communs (éclairage, chauffage collectif, ascenseurs, etc.).

Actifs gérés directement par le property manager

Lorsque le property manager gère directement les consommations des parties communes, les données sont centralisées et remontées dans Deepki. La réactivité est bonne et la fiabilité élevée. Ce cas correspond à la majorité des actifs du portefeuille Osmo Énergie.

Actifs impliquant un syndic de copropriété

Dans certains cas — notamment sur des actifs en copropriété — la gestion des parties communes implique un syndic. L'accès aux données est alors plus indirect et les délais de transmission peuvent être plus longs.

Dans les deux cas, l'objectif est d'obtenir des données réelles sur factures, intégrées directement dans la plateforme Deepki.

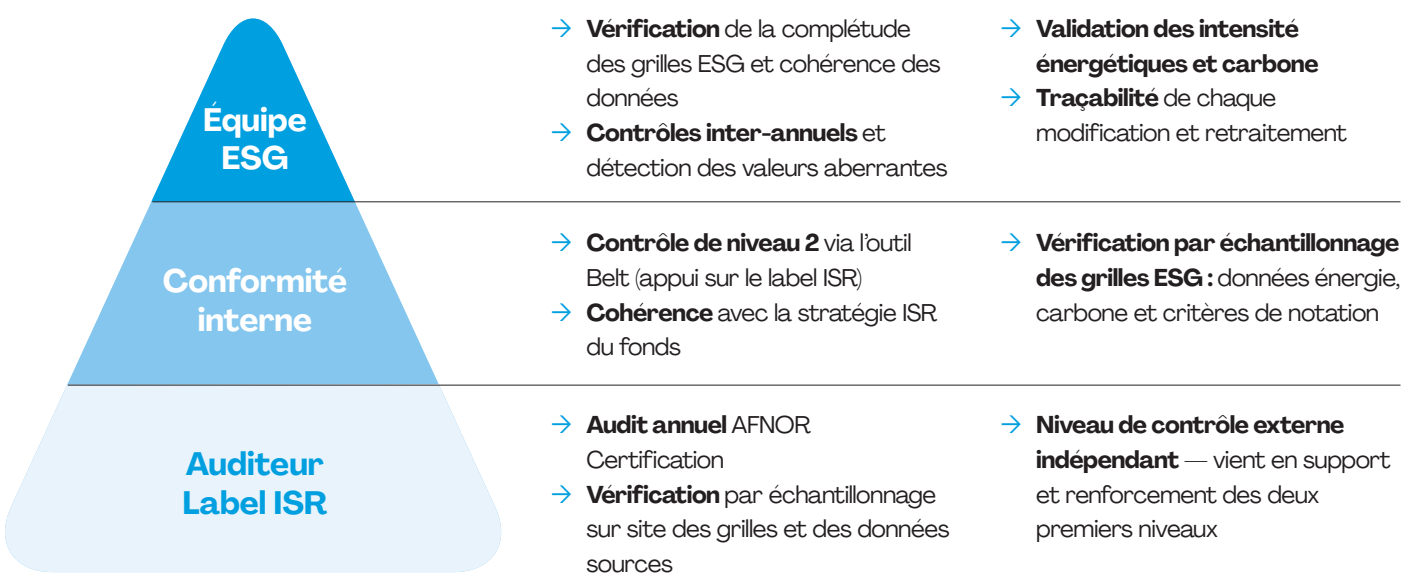
11. Source interne Mata Capital IM 12. 18% de données réelles (2 locataires sur 5) 13. 18% de données réelles (2 locataires sur 5)

Nouveautés 2025 – Qualité de la donnée énergétique et carbone

Contrôle, traçabilité et limites

Un dispositif de contrôle à trois niveaux

La qualité de la donnée énergétique et carbone est garantie par un contrôle structuré en trois niveaux. Ce dispositif s'applique d'ailleurs à l'ensemble des données ESG par échantillonnage sur l'ensemble du portefeuille.



Chaque donnée est associée à une source identifiable. Tout retraitement manuel est tracé et documenté. La connexion aux gestionnaires de réseaux permet de récupérer un historique de consommations pouvant remonter jusqu'à dix ans, offrant une vision consolidée des trajectoires énergétiques des actifs. Deepki bénéficie par ailleurs d'une attestation ISAE 3000 Type II pour 2025, garantissant la robustesse de sa plateforme de collecte et de traitement.

Focus sur les fluides frigorigènes

Les fluides frigorigènes sont utilisés dans les systèmes de climatisation, de réfrigération et de pompes à chaleur. En cas de fuite ou de maintenance défectueuse, ces fluides se libèrent dans l'atmosphère avec un potentiel de réchauffement global (PRG) pouvant dépasser 1 000 fois celui du CO₂. Leurs émissions relèvent du scope 1 et sont essentielles au pilotage des trajectoires CRREM GHG.

À ce jour, le seul moyen disponible pour collecter cette donnée est la récupération manuelle des fiches de visites techniques réalisées périodiquement par les opérationnels sur site. Contrairement aux consommations énergétiques, il n'existe pas encore de solution de télérelevé automatisé pour les fuites de fluides — ce qui implique une dépendance aux contrôles physiques.

Résultats 2025

- 74 % des actifs du parc sont concernés par la présence d'équipements utilisant des fluides frigorigènes.
- 53 % des données ont été collectées manuellement via les fiches de visites techniques.
- Aucune dérive constatée sur l'ensemble des actifs suivis.

Perspective

L'objectif des prochaines années est de trouver une solution de remontée automatique des données de fluides frigorigènes, sur le modèle de ce qui existe pour les consommations énergétiques.

Limites identifiées et actions correctrices

Limite identifiée	Action correctrice engagée
Dépendance à la coopération des locataires pour la signature des mandats	Intégration systématique aux baux et renouvellements. Recherche de partenaires pour déploiement de capteurs IoT ¹⁴ permettant une collecte directe.
Accès aux données de parties communes complexifié par l'intervention de syndics	Renforcement de la coordination avec les property managers et meilleure sensibilisation des syndics aux enjeux ESG.
Hétérogénéité des formats et niveaux de digitalisation à l'échelle européenne	Formation des property managers européens à Deepki. Automatisation progressive des flux. Objectif : couverture renforcée à horizon 2026.

Les données ne sont pas collectées pour être publiées — elles sont collectées pour piloter. Chaque point de donnée manquant est un signal opérationnel, chaque mandat signé est un levier de performance. La progression de 23 % à 80 % de données réelles en France en un an en est la meilleure illustration. L'intégration fin 2025 des équipes Européennes annonce l'ouverture du chantier pour 2026.

14. Internet of Things : Internet des Objets : Object connecté

Nouveautés 2025 – Lancement de 3 grands chantiers

02 | Déploiement du kit Sobriété Énergétique

Contexte et ambition

Annoncé dans le rapport ESG 2024, le dispositif d'accompagnement des locataires en matière de sobriété énergétique est opérationnel. Depuis le premier semestre 2025, chaque locataire du parc Osmo Énergie reçoit un kit, accompagné de la Charte de Sobriété Énergétique et d'un accès à une boîte à outils numérique (espace Notion).

Rappel Indicateur clé Objectif 2030

Engager
50 %

des locataires dans une démarche de sobriété énergétique
(signature de la Charte, obtention d'un label ou d'une certification reconnue).



Ce qu'Osmo Énergie a mis en place

- Kit transmis à 100 % des locataires
- Charte de Sobriété Énergétique disponible à la signature numérique
- 10 modules partenaires accessibles via l'espace Notion (Crédits carbone récupérables par les locataires, Fiches pratiques, outils d'autodiagnostic, Alerte de dérive de consommation, etc.)
- Enquête de durabilité 2025

Ce qu'Osmo Énergie attend de ses locataires

- Engagement dans la signature de la Charte
- Consultation et utilisation de la boîte à outils
- Participation aux prochaines enquêtes
- Retours sur les ressources utiles et les besoins
- Implication dans des démarches de labellisation / certification
- Co-construction d'une dynamique partenariale durable

Premiers résultats 2025¹⁵ : les bases sont posées

À fin 2025, sur les 35 locataires du parc Osmo Énergie, 10 ont signé la Charte de Sobriété Énergétique.

Ce premier résultat représente 28 % des locataires et place le fonds à mi-chemin de son objectif 2030. C'est un signal encourageant pour une démarche dont le déploiement opérationnel a débuté dans l'année.

35



Locataires dans le parc
au 31/12/2025

10



Chartes signées
28 % du parc

28 %



Taux d'engagement
atteint vs objectif 50 %
en 2030

50 %



De l'objectif 2030 atteint
Les bases sont posées

Ces premières signatures témoignent d'une prise de conscience réelle et d'une volonté de s'inscrire dans une dynamique partenariale. Elles constituent le socle sur lequel Osmo Énergie entend construire, année après année, une communauté de locataires engagés.



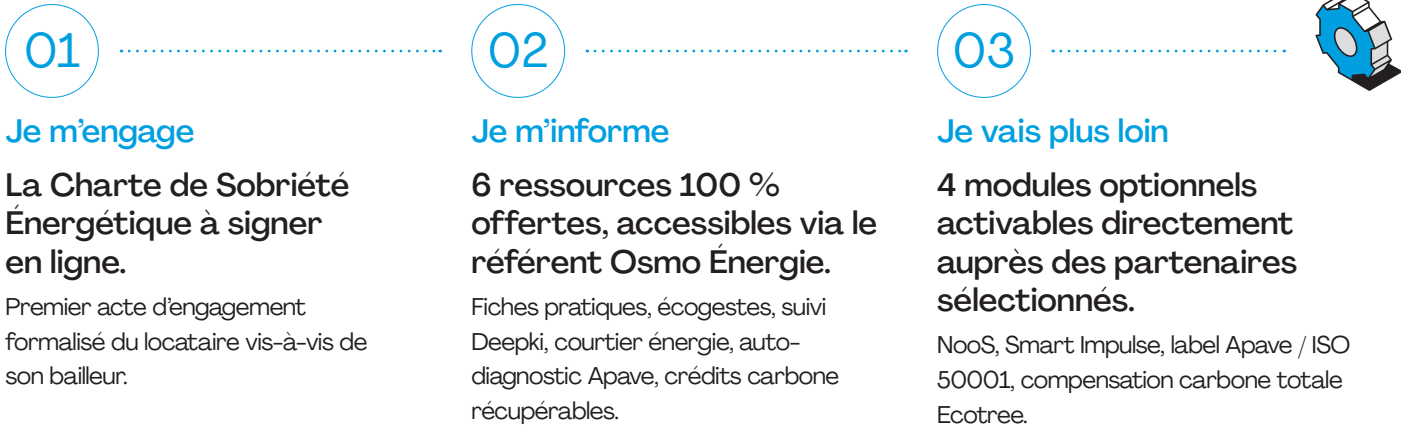
15. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Nouveautés 2025 – Déploiement du kit Sobriété Énergétique

La Boîte à Outils Sobriété Énergétique

Un espace numérique structuré en trois parties

Un espace numérique dédié, accessible à l'ensemble des locataires est mis à disposition. Cet espace est organisé autour de trois entrées progressives, reflétant les différents niveaux d'engagement possibles :



Cette architecture permet à chaque locataire, quelle que soit sa maturité de départ, de trouver le bon niveau d'entrée et d'avancer à son rythme — depuis la simple signature d'une charte jusqu'à l'obtention d'un label ou d'une certification reconnue.

Je m'engage

La Charte de Sobriété Énergétique

Premier acte d'engagement formalisé, la Charte de Sobriété Énergétique est le point d'entrée de la démarche.

En la signant, le locataire s'engage selon le principe du « meilleur effort » sur sept axes :

✦ Sensibilisation des équipes

✦ Équipements économes

✦ Participation aux efforts de compensation carbone

✦ Optimisation des consommations

✦ Mobilité douce

✦ Gestion intelligente de l'énergie

✦ Soutien aux technologies vertes

La charte n'est pas une obligation contractuelle stricte mais un engagement moral et partenarial.

Je m'informe

Les ressources offertes

Ce bloc regroupe l'ensemble des **ressources et services mis à disposition gratuitement par Osmo Énergie et ses partenaires**. Pour certains modules le locataire doit faire une demande explicite auprès d'un référent Osmo Énergie.



Fiches pratiques thématiques & sensibilisation en ligne

Six fiches sur mesure couvrant les postes clés : chauffage, ventilation, climatisation, éclairage, électricité spécifique et conduite du changement.



Optimisation des contrats d'énergie et énergie verte

Sur demande, Place des Énergies accompagne les locataires dans l'analyse et la renégociation de leurs contrats d'électricité et de gaz (avec une mise en avant des offres vertes).



Kit d'affichage d'écogestes personnalisables

Affiches prêtes à l'emploi, téléchargeables, personnalisables, à apposer dans les zones de fort passage pour sensibiliser les collaborateurs.



Auto-diagnostic Apave Certification Sobriété Énergétique

L'auto-diagnostic permet au locataire d'évaluer son niveau de maturité en matière de sobriété énergétique, et d'obtenir un premier plan d'actions. Cet outil constitue une première étape avant d'engager une démarche de labellisation formelle (voir module optionnel).



Suivi et alertes de consommation énergétique

Les locataires peuvent recevoir des alertes automatiques sur deux types d'anomalies :
✦ Dérive de talon : consommation anormale hors période d'activité
✦ Seuil de surconsommation : calculé sur l'historique mensuel du compteur
Ce dispositif permet d'identifier les dérives et d'agir rapidement.



Crédits carbone récupérables — compensation partielle offerte par le bailleur

Osmo Énergie compense une partie des émissions de ses actifs via Ecotree. Les locataires peuvent récupérer ces crédits carbone pour leur stratégie

Nouveautés 2025 – Déploiement du kit Sobriété Énergétique

Je vais plus loin — Les modules partenaires

Les solutions mises en avant

Ce bloc regroupe les solutions proposées par les partenaires sélectionnés par Osmo Énergie pour les locataires souhaitant approfondir leur démarche. Ces modules sont optionnels. À ce jour, aucun locataire n'a sollicité les partenaires présentés ci-dessous.



Campagne de sensibilisation et challenge collaborateurs

Campagnes gamifiées sur deux semaines : quizz, vidéos, infographies et défis pour fédérer les équipes autour de la sobriété énergétique.
(En 2026 une nouvelle dynamique sera mise en place sur ce projet)



Label Apave Sobriété Énergétique & ISO 50001

Evaluation tierce partie aboutissant à l'obtention du label « Apave Sobriété Énergétique ». Ce label, indépendant, atteste de la mise en place d'une démarche structurée de sobriété. Apave Certification propose également la certification ISO 50001 (Système de Management de l'Énergie). Ce module constitue la prochaine étape naturelle après la signature de la Charte et l'auto-diagnostic, et contribue directement à l'objectif 2030 d'Osmo Énergie.



Analyse fine de la consommation par usage et par zone

Dispositif de mesure non-intrusif (sous-compteurs) qui permet de décomposer la consommation électrique par poste d'usage (chauffage, climatisation, éclairage, équipements...) et par zone du bâtiment.
Osmo Énergie a lancé un premier test sur l'actif de Fréjus, les données chiffrées ont été transmises au locataire qui a bénéficié d'un plan d'action très opérationnel pour baisser sa consommation énergétique.
Par la suite le locataire a installé sa propre GTB, le dispositif mis en place n'est donc plus utilisé il sera repositionné en 2026 sur un autre actif du fonds.



Stratégie carbone et compensation totale des émissions GES

Ecotree accompagne les locataires désireux de définir une stratégie climat structurée selon la formule : mesurer, éviter, réduire, contribuer.

Enquête Durabilité 2025 — Premiers retours locataires

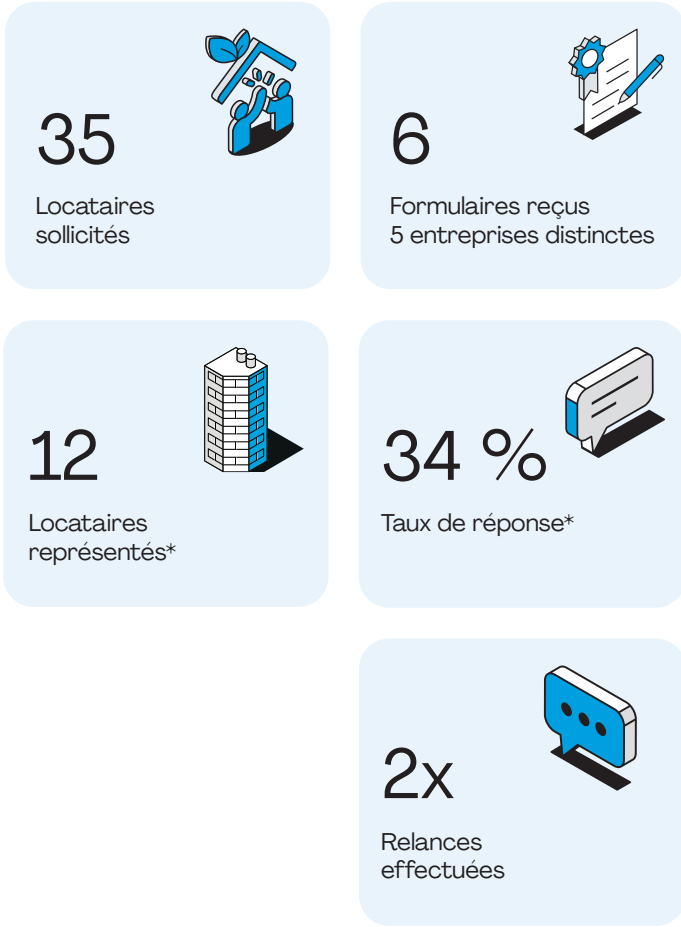
Fin 2025, le premier questionnaire de durabilité a été transmis avec pour objectif de mieux connaître les pratiques de nos locataires en matière de sobriété énergétique.

Six formulaires ont été reçus de 5 entreprises distinctes. Compte tenu de la représentation multi-sites de l'un des répondants, ce sont au total 12 locataires sur 35 qui se trouvent couverts, soit 34 % du parc. Ce taux, encourageant pour une première édition, traduit l'amorce d'une dynamique d'échange entre le bailleur et ses locataires sur ces sujets.

Les réponses font apparaître un parc hétérogène. Certains locataires affichent une maturité déjà structurée — démarche de certification (ISO 50001) en cours, suivi actif des consommations, sensibilisation régulière des équipes. D'autres en sont à leurs premières réflexions et expriment le souhait d'être accompagnés par leur bailleur. Un signal fort émerge par ailleurs : aucun des répondants n'avait encore consulté la boîte à outils Notion, certains en ignorant même l'existence. Ce constat fait de la communication sur cet espace l'une des priorités de 2026.

Le traitement individualisé des réponses et les actions qui en découlent sont prévus sur l'année 2026, dans le cadre d'un suivi.

→ Pour le détail question par question et l'ensemble des verbatims, voir Annexe — Enquête Durabilité 2025.



* Plusieurs locataires peuvent être représentés par un formulaire. Si un locataire répond sur plusieurs formulaires, un seul formulaire sera retenu. Les deux formulaires seront étudiés si des collaborateurs différents sont représentés. La couverture de 34 % tient compte des multi-sites.

Nouveautés 2025 – Déploiement du kit Sobriété Énergétique

Analyse et perspectives

Osmo Énergie dispose désormais d’une première vision des niveaux d’engagement de ses locataires. Cette hétérogénéité impose de sortir d’une approche uniforme pour adopter une stratégie d’accompagnement différenciée. La valeur ajoutée d’Osmo Énergie en 2026 résidera précisément dans sa capacité à parler à chacun en fonction de là où il en est.

Ce que l’enquête confirme	Ce qu’elle révèle à approfondir
- La majorité des locataires répondants mène déjà des actions de sensibilisation. - La charte est perçue positivement : le refus est rare, la demande d’information est majoritaire. - Les ressources pratiques sont les plus attendues. - L’engagement dans une démarche formelle reste un objectif atteignable avec du temps.	- La boîte à outils Notion est inconnue de plusieurs répondants : un problème de communication. - Le mécanisme des crédits carbone offerts par le bailleur n’est pas encore valorisé. - Certains locataires matures ont besoin d’un message différent : non pas initier, mais fédérer. - La relation bailleur-locataire sur l’ESG reste à construire comme un vrai partenariat dans la durée.

Trois priorités pour 2026.



Rendre la boîte à outils plus visible



Traiter les retours individuellement



Enrichir et dynamiser l’espace



Cap 2026 Objectif intermédiaire



Entre 30 % et 35 %

des locataires avec charte signée d’ici fin 2026

Taux d’engagement actuel : 28 % (10/35)
Objectif 2030 : 50 %

40 %

de réponse à la prochaine enquête de durabilité

Taux d’engagement actuel : 34 % (12/35)

100 %

de réponse aux locataires ayant répondu à l’enquête et étant demandeur d’éléments complémentaires

Taux d’engagement actuel : 0 % (non calculable)

Ce que cette première édition démontre avant tout : Osmo Énergie a pris une longueur d’avance en construisant dès 2024-2025 un dispositif complet — boîte à outils, charte, partenaires, compensation carbone, enquête de satisfaction — le fonds dispose aujourd’hui d’une infrastructure relationnelle et opérationnelle duplicable. Les résultats de 2025 sont modestes en volume mais solides en fondations. L’enjeu de 2026 est d’améliorer et surtout d’activer ce qui existe déjà de façon plus forte.

Nouveautés 2025 – Lancement de 3 grands chantiers

03 | Mise à jour de la Stratégie de Contribution Carbone

Une démarche volontaire,
intégrée à la stratégie ESG du fonds

La contribution carbone d'Osmo Énergie est conçue comme un **instrument de pilotage**, non comme un simple achat de crédits carbone.

Elle traverse toute la chaîne de décision — de la sélection des actifs jusqu'à la gestion courante du patrimoine — et constitue un signal-prix permanent pour les équipes.

Elle s'inscrit dans un cadre méthodologique conforme aux recommandations du guide AMF (2019) sur la compensation de l'empreinte carbone par les OPC, en partenariat exclusif avec EcoTree. La SCPI étant classée Article 9 SFDR, cet engagement est constitutif de son objectif d'investissement durable.

Compensation vs. Contribution — une distinction de fond

Compensation

La compensation désigne la neutralisation comptable d'émissions résiduelles incompressibles.

Contribution

La contribution va plus loin : elle finance des projets de séquestration au-delà des seules émissions résiduelles, dans une logique de soutien actif aux puits de carbone naturels — et non de simple solde d'un bilan.

Osmo Énergie préfère utiliser le terme de contribution carbone mais pour des raisons de simplification l'usage du terme compensation carbone peut être utilisé dans le présent document à condition de spécifier si c'est une compensation totale ou partielle des émissions globales de l'actif.

Objectif du fonds

100 %¹⁶

des actifs font l'objet de projets de contribution carbone

N-1

cycle de contribution données vérifiées avant tout engagement

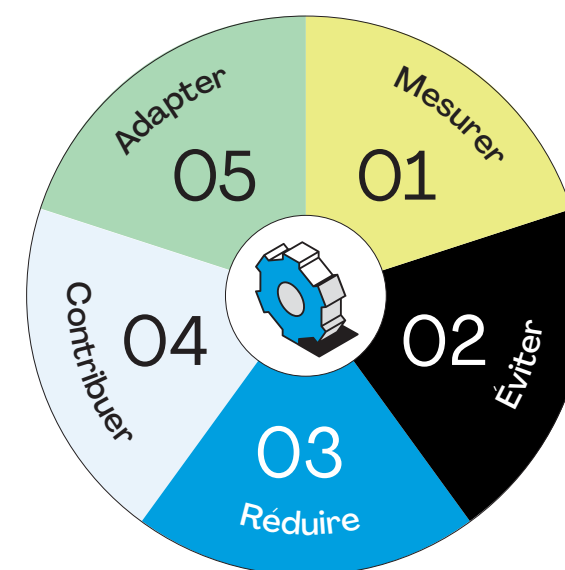
100%

Plan d'actions systématique pour les actifs n'atteignant pas les jalons du CRREM 2030



Le cadre d'action : Mesurer, Eviter, Reduire, Contribuer, Adapter

La contribution intervient en dernier recours, après activation des leviers de réduction directe, elle ne se substitue pas à l'action. Cependant l'engagement du fonds oblige tous les actifs à activer annuellement un dispositif de contribution aux puits de carbone. Celui-ci est ajusté en fonction des travaux prévus pour améliorer l'actif. La séquence opérationnelle est la suivante :



CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)

Pour rappel le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) est le référentiel central qui définit pour chaque actif, selon son usage et sa localisation, une intensité carbone cible annuelle ($\text{kgCO}_2\text{e/m}^2/\text{an}$). L'écart entre l'intensité réelle et ce jalon CRREM 2030 détermine l'assiette de contribution carbone et depuis 2025, le grade OsmoPerf (voir ci-dessous).

¹⁶ les actifs acquis en fin d'année (mois de décembre) sont analysés mais peuvent bénéficier d'une dérogation sur le projet de contribution carbone.

Nouveautés 2025 – Mise à jour de la Stratégie de Contribution Carbone

Le Score Carbone OsmoPerf — du binaire au granulaire

L'évolution de la stratégie : de 2024 à 2025

Le modèle 2024 reposait sur deux approches de la compensation : la compensation totale (toutes les émissions de l'actif sont compensées) et la compensation partielle (une partie des émissions de l'actif est compensée). Efficace dans sa simplicité, il créait un effet de seuil, traitait uniformément des actifs aux situations différentes et offrait un signal-prix insuffisamment incitatif. Le modèle 2025 répond en introduisant un continuum de performance structuré en quatre grades, attribués annuellement actif par actif.



2024

Les fondations

- Partenariat EcoTree — crédits certifiés Bureau Veritas
- Deux catégories : compensation totale / compensation partielle
- 75 tCO₂eq contribuées sur l'ensemble du portefeuille
- Projets forestiers en France et en Europe
- Alignement trajectoire CRREM 2°C



2025

Le passage au granulaire

- Introduction du Score Carbone OsmoPerf (4 grades A à D)
- Prix différencié : 45 à 70 €/tCO₂eq selon le grade
- Signal-prix aligné sur le futur marché ETS 2¹⁷
- Pilotage CAPEX mieux intégré à la gestion du patrimoine

Quatre grades, une logique de pilotage

Le grade OsmoPerf compare l'intensité carbone réelle de chaque actif au jalon CRREM 2030. L'écart constaté détermine le grade, l'assiette de contribution et le prix à la tonne. Plus un actif performe, plus le coût à la tonne est faible et son périmètre augmente.

OsmoPerf		En écart		Obsolète
Exemplaire	Conforme			
 osmo perf A	 osmo perf B	 osmo perf C	 osmo perf D	
45 €/tCO ₂ e	~55 €/tCO ₂ e	~70 €/tCO ₂ e	70 €/tCO ₂ e	
< -25 % en dessous de l'objectif	0 à -25 % en dessous de l'objectif	0 à +25 % au-dessus de l'objectif	> +25 % au-dessus de l'objectif	
100 % des émissions totales	50 % des émissions totales	Dépassement +15 % des émissions totales	Dépassement CREEM seul	
Vitrine du patrimoine. Anticipe dès aujourd'hui le coût ETS 2.	Actif sur une trajectoire. Valeur verte sécurisée pour l'investisseur.	Plan d'action opérationnel requis. Promesse de création de valeur	Priorité absolue CAPEX. Coût du statu quo supérieur à la rénovation.	

Signal-prix et anticipation réglementaire ETS 2

45 €/tCO₂eq

Le prix plancher

Le prix plancher de 45 €/tCO₂eq est calibré sur le futur marché ETS 2 (entrée en vigueur ~2027 pour le bâtiment). Un actif OsmoPerf A anticipe le coût que le marché obligatoire lui imposera.

70 €/tCO₂eq

Le prix plafond

Le prix plafond de 70 €/tCO₂eq rend le coût du statu quo supérieur à celui de la rénovation.

17. L'entrée en vigueur de l'ETS 2 à horizon 2027 constitue le principal risque de transition réglementaire identifié pour le portefeuille. Ce futur marché européen du carbone étendra le système de quotas d'émissions au secteur du bâtiment. Les actifs à forte intensité carbone pourraient se voir imposer une taxe obligatoire réduisant directement leur rentabilité et leur valeur de marché. La stratégie OsmoPerf est calibrée pour anticiper ce risque.

Nouveautés 2025 – Mise à jour de la Stratégie de Contribution Carbone

OsmoPerf et CAPEX : un outil de priorisation des investissements

Le Score Carbone OsmoPerf est le principal outil de priorisation du plan CAPEX. Chaque actif classé C ou D génère un coût carbone qui rend la rénovation plus attractive que l'inaction.

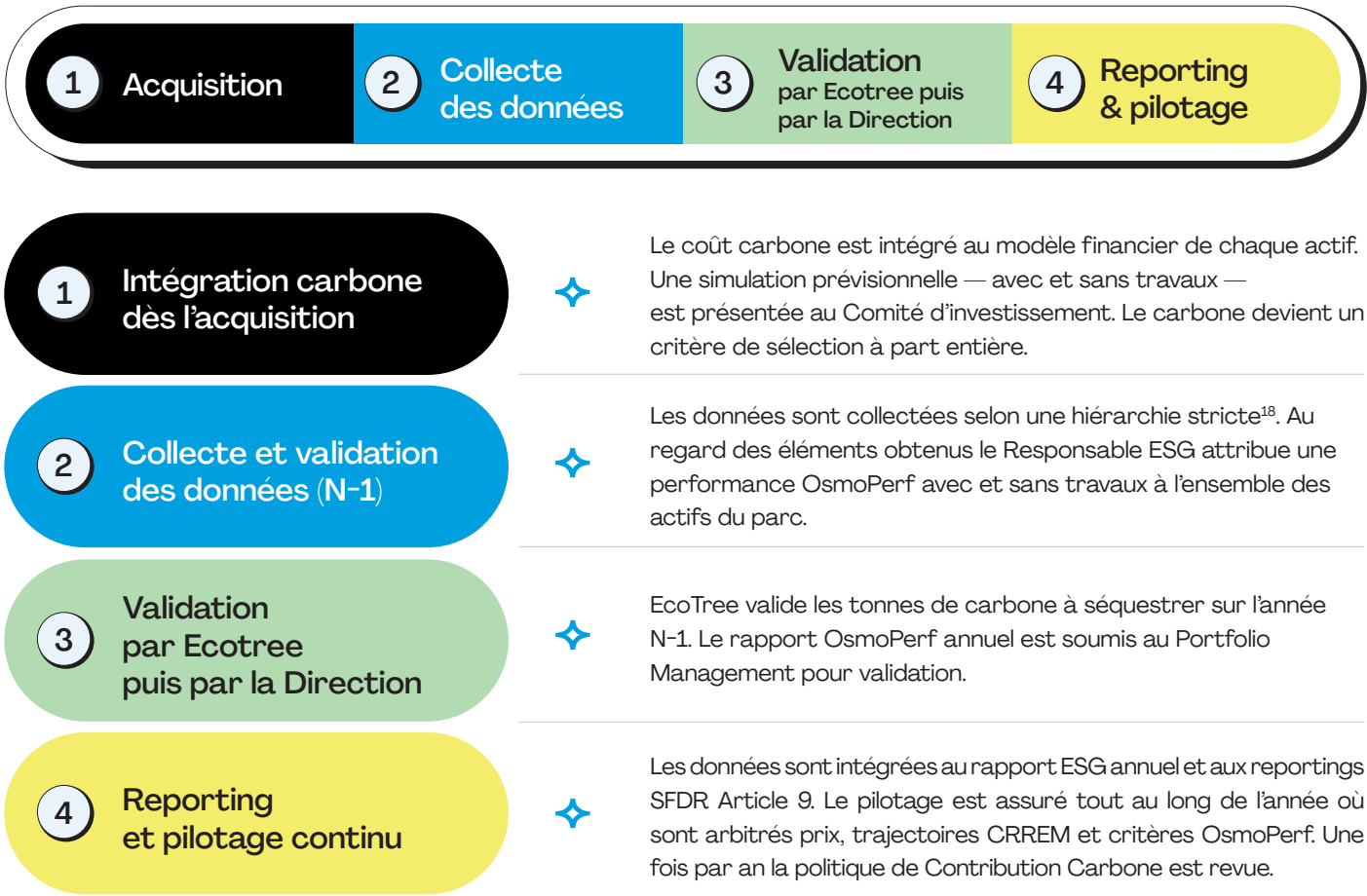
 osmo perf D	Priorité absolue	 osmo perf C	Priorité opérationnelle
- Actif dont les émissions carbone sont > +25 % au-dessus du jalon CRREM. - Assiette de contribution forte pouvant évoluer annuellement. - Plan de rénovation important à déclencher en urgence. - Objectif : sortir de la zone d'obsolescence et atteindre le grade B.		- Actif dont les émissions carbone sont entre 0 % et +25 % au-dessus du jalon du CRREM. - Assiette de contribution pour encourager à l'action. - Plan d'action opérationnel requis. - Travaux ciblés et optimisation des équipements. - Objectif : atteindre le grade B voir le grade A	

Les actifs B et A font l'objet d'un suivi courant sans urgence de remédiation. L'ambition est d'éliminer les grades D du portefeuille et de ramener tous les actifs C en grade B.



Le processus opérationnel — Du jalon à l'acte

Quatre phases pour un cycle annuel complet



Les projets financés & les résultats

La sélection des projets : Nature-Based, certifiés, localisés

Osmo Énergie finance exclusivement des projets Nature-Based axés sur la séquestration forestière, localisés en France¹⁹ en cohérence avec les actifs du portefeuille. EcoTree pratique une gestion durable générant des co-bénéfices mesurables sur la biodiversité, les sols et la ressource en eau.

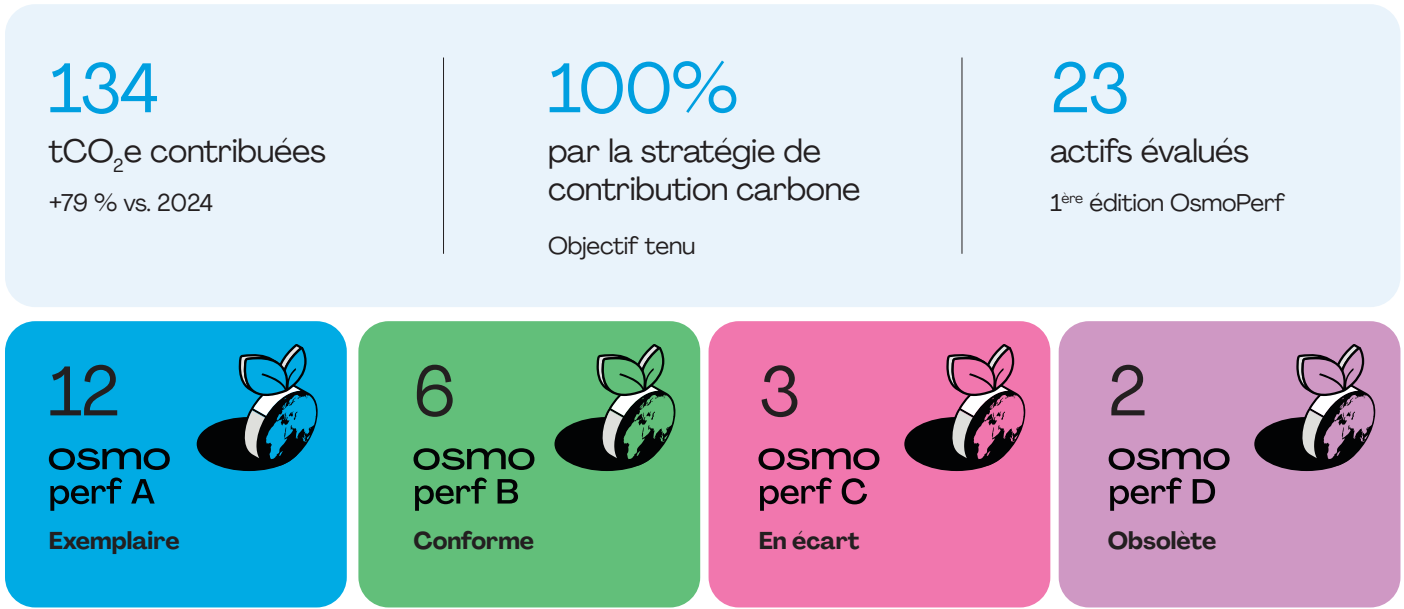
¹⁸. Rappel partie qualité de la donnée énergétique et carbone ¹⁹. La partie européenne est prévue pour les prochaines années

Nouveautés 2025 – Mise à jour de la Stratégie de Contribution Carbone

Résultats 2025²⁰ — Montée en puissance du dispositif

En 2025, 134 tCO₂e ont été compensées sur l'ensemble du patrimoine (environ 33% des émissions totales), contre 75 tCO₂e en 2024 (environ 45% des émissions totales). La croissance du portefeuille explique la hausse des émissions compensées. La baisse moyenne compensée s'explique quant à elle par le changement méthodologique plus proche de la réalité et permettant d'augmenter les actions sur le terrain. La stratégie de contribution carbone devient réellement l'outil de transformation des actifs.

Pour la première fois, les 23 actifs ont été évalués et classés selon le Score Carbone OsmoPerf.



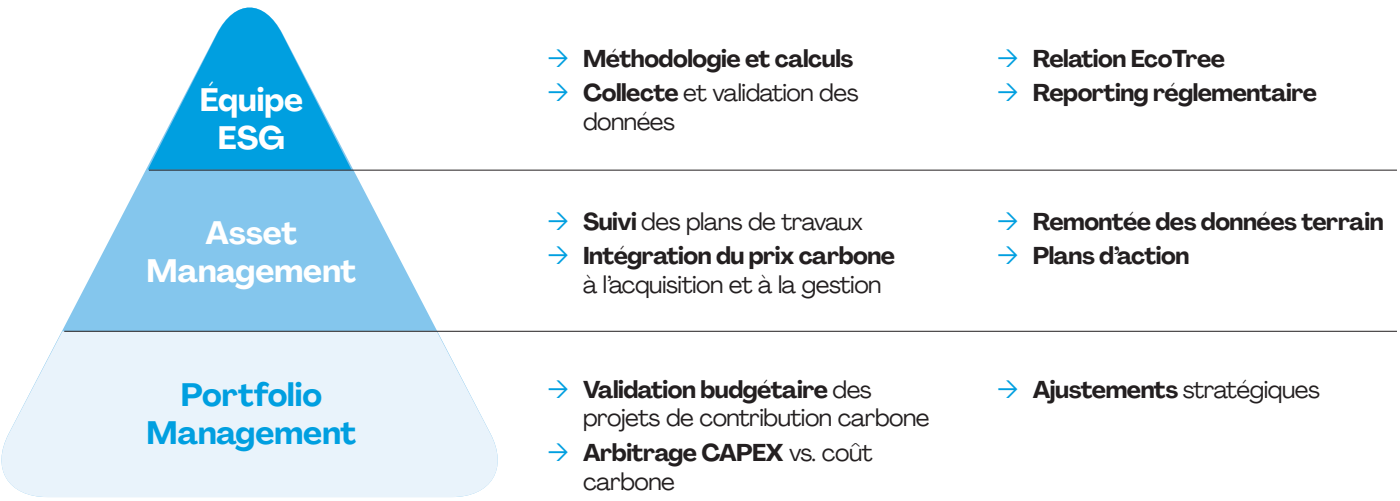
78 %²¹ du patrimoine est conforme ou exemplaire (grades A et B). Les 5 actifs C et D bénéficient d'une priorité absolue dans le plan CAPEX 2025-2026

20. Donnée interne Mata Capital IM 21. Le calcul méthodologique utilisée pour classer les actifs prend en considération les plans d'actions de décarbonation interne revue tous les ans. 9 actifs présentent une valeur nette conforme ou exemplaire et n'ont pas besoin d'intégrer de plan d'action. La note OsmoPerf Initiale reste identique. Le chiffre net concernant les actifs alignés à minima au 2°C CRREM 2025 est donné dans la partie indicateur de performance.

Gouvernance, risques et perspectives

Une gouvernance à trois niveaux

Trois pôles interviennent en complémentarité pour garantir la rigueur méthodologique et la cohérence opérationnelle des décisions de contribution.



Perspectives

Montée en qualité de la donnée :
Le taux de données réelles devrait continuer à progresser, affinant la précision des grades OsmoPerf.

Renforcement du signal-prix :
Le différentiel entre actifs performants et obsolètes pourrait être accentué à l'avenir pour rendre les arbitrages CAPEX plus faciles à trancher.

Élimination des grades D :
Plans de rénovation engagés sur les actifs en grade D

Passage des grades C en B :
Programme de travaux ciblés sur les actifs C, avec objectif de reclassement avant 2028.

La contribution carbone d'Osmo Énergie repose sur un principe simple : le carbone a un prix, ce prix doit être visible, et suffisamment élevé pour rendre l'action structurellement plus attractive que le statu quo. C'est un outil de pilotage de la valeur.

Résultats et performances ESG de la SCPI Osmo Energie

Les données présentées sont arrêtées au 31 décembre 2025 et concerne les 23 biens immobiliers. L'intégralité des données transmises est constituée de données retraitées par **Mata Capital IM**, les données proviennent de nos partenaires techniques, des équipes d'Asset Management, des équipes Property Management ou encore des locataires. Seules les données transmises par un tiers sont spécifiées dans le rapport.

Label ISR : Audit de suivi 2025



Audit de suivi Label ISR — Résultats 2025

Obtenu en octobre 2024, le label ISR d'Osmo Énergie a fait l'objet de son premier audit de suivi annuel les 8 et 9 septembre 2025 par l'organisme Afnor Certification.

Un résultat satisfaisant, sans non-conformité majeure ni grave

L'auditeur a conclu à un résultat globalement satisfaisant sur l'ensemble des six piliers du référentiel. Trois non-conformités mineures ont été identifiées (niveau le plus bas), des plans d'action ont été proposés, validés par le certificateur et engagés dès septembre 2025.

- ❖ **Deux de ces non-conformités sont communes à l'ensemble des fonds labellisés ISR de Mata Capital IM :** l'absence d'un rapport de conformité documentant le respect de la stratégie du fonds, et l'absence de preuve formalisée démontrant que les pratiques des prestataires essentiels s'améliorent dans le temps. La première non-conformité a été immédiatement levée à la suite de l'audit de suivi. La deuxième demande d'ajouter des éléments dans les procédures internes de Mata Capital IM. Son délai d'intervention est un peu plus long.
- ❖ **La troisième non-conformité est spécifique à Osmo Énergie :** plusieurs notations ESG d'actifs n'étaient pas suffisamment documentées par des modes de preuve. L'impact sur la note globale du fonds est non significatif et les corrections ont été apportées pendant l'audit sur les actifs concernés. L'intégralité des grilles seront revues avant le prochain audit pour limiter ce risque.

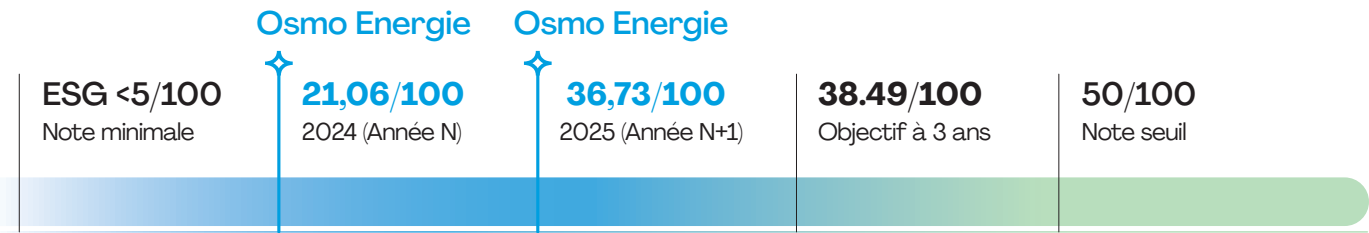
Au-delà des non-conformités, l'auditeur a relevé de nombreux points forts qui témoignent de la solidité du dispositif ESG d'Osmo Énergie. La politique d'exclusion est formalisée et disponible publiquement. La politique des risques a été mise à jour en intégrant les risques ESG. La documentation transmise pour l'audit a été saluée pour sa complétude et sa clarté. Le guide de remplissage des grilles ESG mis à disposition des équipes a été jugé très complet. Enfin, le dispositif de contrôle et l'engagement des équipes « Conformité » a été reconnu pour son niveau de structuration et sa cohérence avec les exigences du label.

L'auditeur a identifié trois points d'attention, ceux-ci sont tous trois liés à la jeunesse du fonds et à la mise en route progressive des dispositifs opérationnels.

Le déploiement de la démarche sobriété énergétique auprès des locataires est désormais opérationnel, mais reste à animer et à faire monter en puissance : c'est précisément l'objet des actions 2026 décrites dans la section dédiée de ce rapport. La stratégie de compensation carbone, quant à elle, est structurée et documentée, mais l'auditeur souligne qu'elle devra être suivie dans le temps avec rigueur, notamment sur sa méthodologie et ses volumes — ce que le dispositif OsmoPerf, déployé fin 2025, permet désormais d'assurer. Enfin, les comptes rendus de visites opérationnelles des property managers devront être systématisés pour constituer des éléments de preuve forts à la prochaine échéance d'audit. Ce point a également été pris en compte dans notre organisation.

Une progression ESG déjà mesurable
La note ESG d'Osmo Énergie a progressé d'environ 15,67 points de pourcentage. Cette avance représente déjà plus d'un tiers du chemin vers l'objectif minimum de +20 points en trois ans fixé par le référentiel ISR. L'objectif reste ambitieux mais il est désormais cadré, suivi et outillé. Le prochain audit de suivi, en 2026, permettra de mesurer l'impact des corrections engagées et l'accélération attendue de la trajectoire.

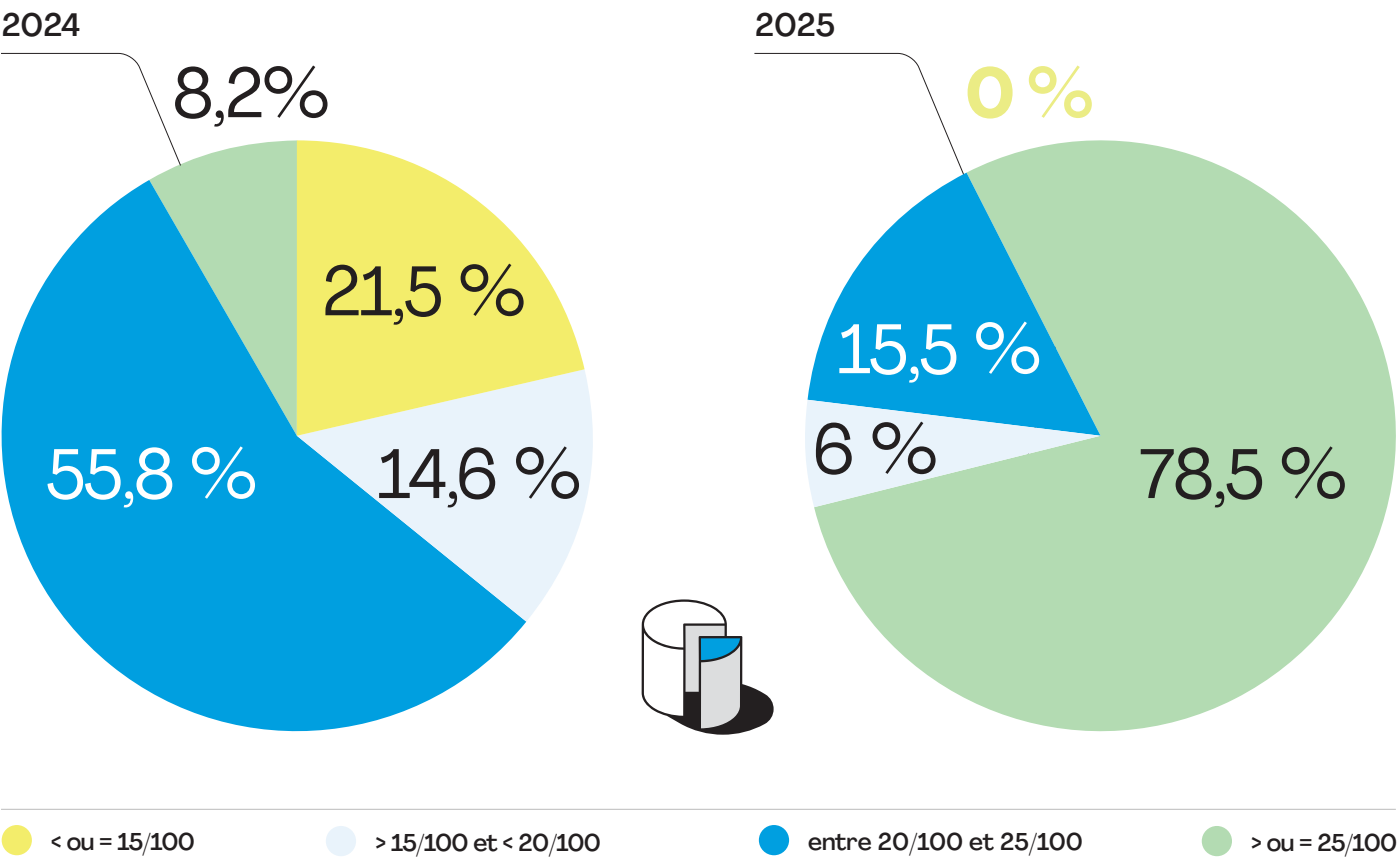
Note Globale du portefeuille à périmètre constant²² (Cohorte initiale voir annexe)



²². Périmètre courant : photographie de la note ESG du fonds à la date, pondérée par la valeur vénale et portant sur l'ensemble des actifs détenus. Indicateur de reporting, il évolue à chaque trimestre au gré des acquisitions et cessions.
Périmètre constant : suivi de la note ESG par cohorte d'acquisition, à valeur vénale figée à l'entrée, isolant le seul effet des actions ESG. Il sert à mesurer l'objectif d'amélioration de +20 points sur 3 ans.

Résultats et performances ESG de la SCPI Osmo Energie

Répartition des notes ESG des actifs d'Osmo Energie



Poches Best In Progress

2024	(année N)	2025	(année N+1)
12	100 %	20	91,90 %
Actifs	Pourcentage	Actifs	Pourcentage

Poches Best In Class

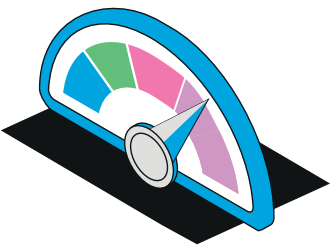
2024	(année N)	2025	(année N+1)
0	0 %	3	8,1 %
Actifs	Pourcentage	Actifs	Pourcentage

Indicateurs de performance²³ – Environnement

Performance Energétique

❖ **Définition :**
La performance énergétique indique la quantité d'énergie consommée par mètre carré d'un bâtiment chaque année, mesurée en kWh/m².an (kilo watt heure d'énergie primaire par mètre carré par an).
L'intensité énergétique du parc immobilier est de 195,24 kWh/m²/an, qui surperforme l'indice de référence fixé à 277,46 kWh/m²/an²⁴. Cette mesure concerne 100% des actifs (52,17% de données réelles).

Bilan	2023 (référence)	2024 (année N)	2025 (année N+1)
Intensité énergétique du parc	152,43 kWh/m²/an	147,46 kWh/m²/an	195,24 kWh/m²/an
Benchmark (Deepki)	352,46 kWh/m²/an	301,32 kWh/m²/an	277,47 kWh/m²/an
Ecart	200,03 kWh/m²/an	153,86 kWh/m²/an	82,23 kWh/m²/an
Données réelles	20 %	47,83 %	52,17 %
Données estimées	80 %	52,17 %	47,83 %



- ❖ **Indicateurs clés :**
Oui — essentiel pour piloter les objectifs du fonds et directement lié avec les indicateurs d'intensité carbone, de suivi de la trajectoire CRREM et de Contribution Carbone.
- ❖ **Indicateur surperformant :** Oui
- ❖ **Nos prochaines actions pour améliorer le résultat :**
Augmenter le taux de données réelles (enjeu stratégique pour un pilotage efficace). Déployer les actions sur l'efficacité énergétique du bâtiment. En privilégiant les bâtiments les plus économes. Poursuivre les actions de Sobriété Énergétique.

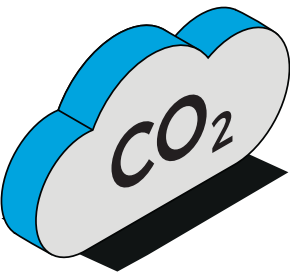
²³. Dans le présent document uniquement la synthèse des résultats est détaillée. Pour plus d'information sur la méthodologie se référer à la politique ESG mis à disposition sur votre espace investisseur ²⁴. Benchmark IndexDeepki 2025 consolidé

Résultats et performances ESG de la SCPI Osmo Energie

Calcul des Émissions Carbone

❖ **Définition :**
La quantité de carbone émise par mètre carré d'un bâtiment chaque année, mesurée en KgCO₂eq/m².an (Kilogrammes de CO₂ équivalent par mètre carré par an).
L'intensité carbone du parc immobilier est de 16,56 kgCO₂eq/m²/an, qui surperforme l'indice de référence fixé à 24,44 kgCO₂eq/m²/an²⁵. Cette mesure concerne 100% de nos actifs (52,17% de données réelles).

Bilan	2023 (référence)	2024 (année N)	2025 (année N+1)
Intensité énergétique du parc	15,11 kgCO ₂ eq/m ² /an	13,99 kgCO ₂ eq/m ² /an	16,56 kgCO ₂ eq/m ² /an
Benchmark (Deepki)	18,28 kgCO ₂ eq/m ² /an	25,08 kgCO ₂ eq/m ² /an	24,44 kgCO ₂ eq/m ² /an
Ecart	3,17 kgCO ₂ eq/m ² /an	11,09 kgCO ₂ eq/m ² /an	7,88 kgCO ₂ eq/m ² /an
Données réelles	20 %	47,83 %	52,17 %
Données estimées	80 %	52,17 %	47,83 %



- ❖ **Indicateurs clés :**
Oui — essentiel pour piloter les objectifs du fonds et directement lié avec les indicateurs de suivi de la trajectoire CRREM et de Contribution Carbone.
- ❖ **Indicateur surperformant :** Oui
- ❖ **Nos prochaines actions pour améliorer le résultat :**
Augmenter le taux de données réelles (enjeu stratégique pour un pilotage efficace). Prioriser les actions de décarbonation sur les actifs les plus carbonés du portefeuille.

Trajectoire Carbone (CRREM)

❖ **Définition :**
Le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) est un outil européen conçu pour aider le secteur immobilier à réduire ses émissions de carbone. Il fixe des objectifs annuels pour les bâtiments afin de les aligner sur les engagements climatiques des Accords de Paris.

Les Accords de Paris sont un accord international signé par 195 pays pour limiter le réchauffement climatique à moins de 2°C, et si possible à 1,5°C, par rapport aux niveaux préindustriels. Pour y parvenir, ils imposent des réductions significatives des émissions de gaz à effet de serre.

100 %

des actifs du parc immobilier suivent une trajectoire carbone basée sur le CRREM.

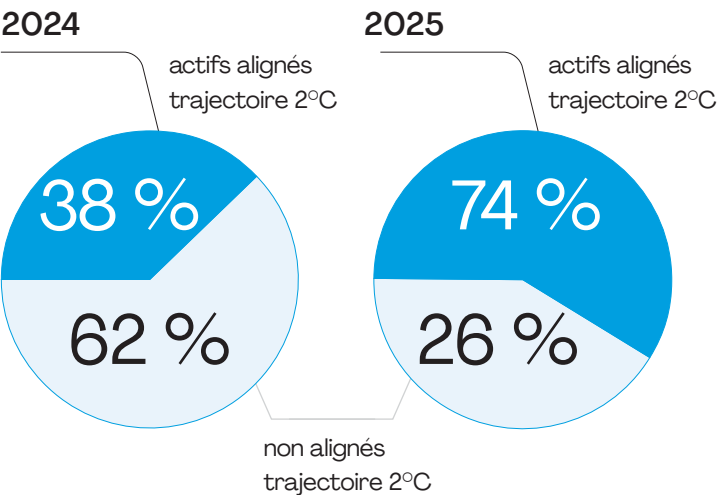
Respect du jalon CRREM 2030 (2°C et 2°C GHG)

17	6	17	6
actifs alignés au jalon CRREM 2030 - 2°C GHG	actifs non alignés au jalon CRREM 2030 - 2°C GHG	actifs alignés au jalon CRREM 2030 - 2°C	actifs non alignés au jalon CRREM 2030 - 2°C

Respect du jalon CRREM 2030 (1,5°C et 1,5°C GHG)

13	10	12	11
actifs alignés au jalon CRREM 2030 - 1,5°C GHG	actifs non alignés au jalon CRREM 2030 - 1,5°C GHG	actifs alignés au jalon CRREM 2030 - 1,5°C	actifs non alignés au jalon CRREM 2030 - 1,5°C

Bilan



- ❖ **Indicateurs clés :**
Oui — Objectif 2030 : Alignement du portefeuille aux trajectoires du CRREM et plus précisément la trajectoire à minima 2°C (et suivi obligatoire des autres trajectoires 2°C GHG, 1,5°C et 1,5°C GHG).
- ❖ **Indicateur surperformant :**
Non — Uniquement les actifs alignés sur la trajectoire 1,5°C seront considérés comme surperformants
- ❖ **Nos prochaines actions pour améliorer le résultat :**
Poursuivre les actions auprès des locataires pour les aider à mieux consommer et financer des travaux ciblés pour réduire l'intensité carbone.

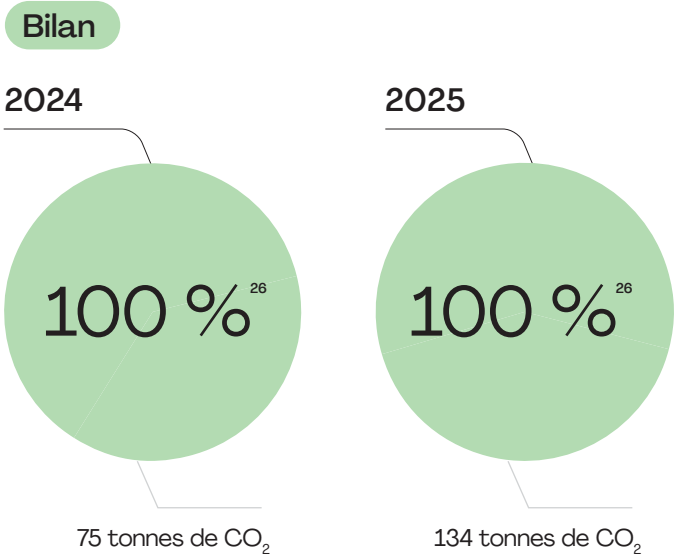
25. Benchmark IndexDeepki 2025 consolidé

Résultats et performances ESG de la SCPI Osmo Energie

Mesure de compensation/contribution carbone

La stratégie de compensation/contribution carbone d’Osmo Énergie a été bâtie en partenariat avec Ecotree. Elle propose la fixation d’un prix interne du carbone, incitant à la réduction des émissions annuelles en suivant les objectifs du CRREM.

Osmo Énergie financera des crédits carbonés selon quatre approches : une compensation partielle forte pour les actifs émettant plus que les recommandations du CRREM (2 niveaux distincts), une compensation partielle adaptée pour les actifs étant juste en dessous du CRREM (valoriser les bons actifs sans trop les pénaliser financièrement) et une compensation totale pour les actifs dont l’intensité carbone est 25 % en dessous du seuil du CRREM. 100% des actifs du patrimoine immobilier ont bénéficié d’un dispositif de contribution carbone.



- ◆ **Indicateurs clés :**
Oui : Objectif annuel de contribution carbone pour tous les actifs immobiliers
- ◆ **Indicateur surperformant :**
Oui — D’après l’étude de la Net Zero Initiative Real Estate 2024, seul 3% du marché institutionnel français a une démarche structurée de contribution carbone.
- ◆ **Nos prochaines actions pour améliorer le résultat :**
Maintenir le dispositif mis en place. Déployer les actions de réduction de Gaz à Effet de Serre pour améliorer les résultats actif par actif.

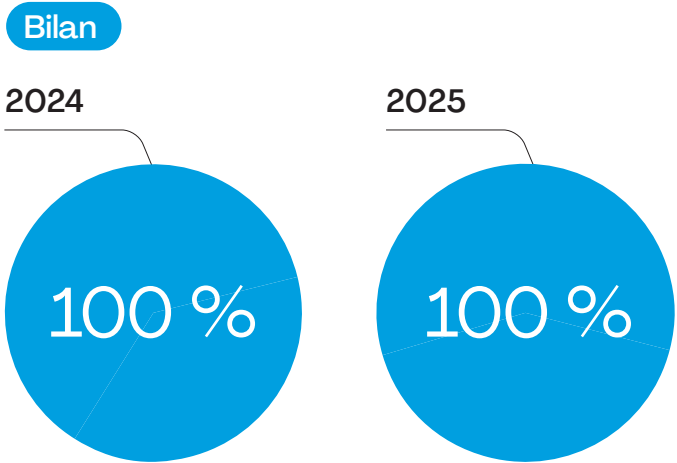
Indicateurs de performance – Social

Accessibilité au site en mobilité douce et partagée

◆ **Définition :**
La mobilité douce et partagée prend en compte les moyens d’accès à faible impact tels que le métro, train, bus, tramway, piste cyclable, voie piétonne, parking covoiturage dans un rayon de 800 mètres. Le périmètre de 800 mètres provient du label LEED. Le label LEED est une certification internationale qui évalue la performance environnementale d’un bâtiment, en prenant en compte des critères tels que l’efficacité énergétique, l’utilisation des ressources et l’impact écologique.

26. Les actifs acquis en fin d’année (mois de décembre) sont analysés mais peuvent bénéficier d’une dérogation sur le projet de contribution carbone

Les actifs du parc immobilier proposent en moyenne 5 moyens de mobilité douce et partagée accessibles à moins de 800 mètres, contre en moyenne 2 moyens pour l’indice de référence.

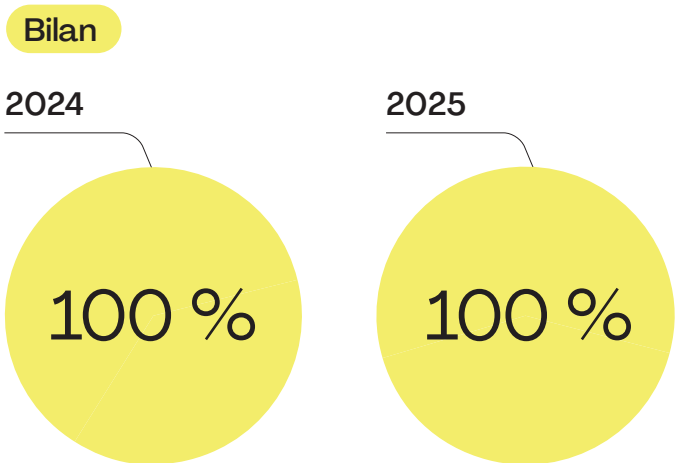


- ◆ **Indicateurs clés :**
Non
- ◆ **Indicateur surperformant :**
Oui
- ◆ **Nos prochaines actions pour améliorer le résultat :**
Aucune action n’est prévue pour le moment

Actifs équipés de services sur site ou à moins de 800m



◆ **Définition :**
Les services proposés aux occupants peuvent être une salle de fitness, une crèche, une banque, un cabinet médical... (liste non exhaustive). 100% des actifs du parc immobilier proposent au moins 1 service sur site ou à moins de 800 mètres à leurs occupants.



- ◆ **Indicateurs clés :**
Non
- ◆ **Indicateur surperformant :**
Non – Les actifs doivent tous avoir au moins 8 services in situ ou à proximité
- ◆ **Nos prochaines actions pour améliorer le résultat :**
Compte tenu de la difficulté d’avancer sur ce critère, à date aucune action n’est envisagée.
Aucune action n’est prévue pour le moment

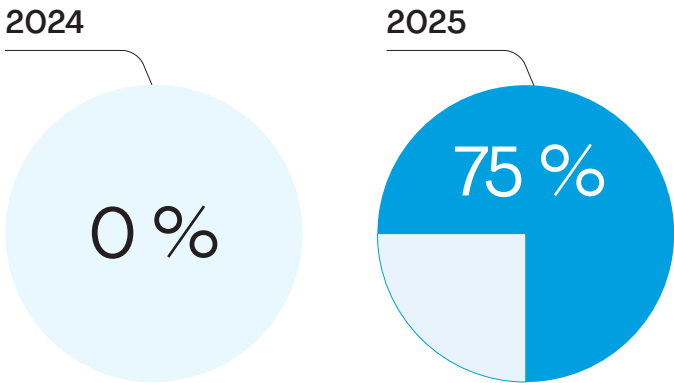
Résultats et performances ESG de la SCPI Osmo Energie

Indicateurs de performance – Gouvernance

Part des prestataires intégrant des ambitions ESG

75% de nos prestataires intègrent des ambitions ESG dans leur démarche et ont un référent RSE identifié, contre 75% pour notre indice de référence. Ce résultat s'explique par le fait que l'analyse a été réalisée en phase d'acquisition, donc il n'y avait pas de prestataire.

Bilan

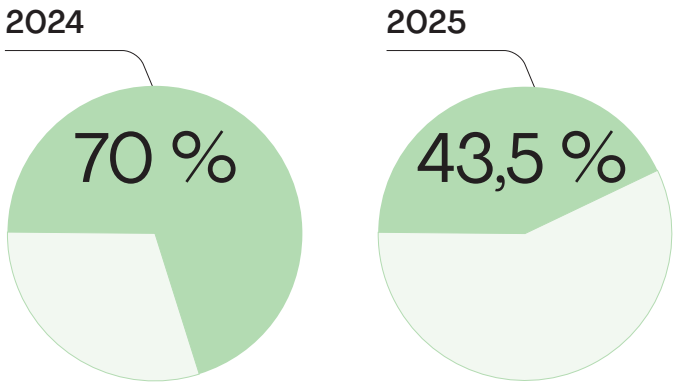


- ❖ **Indicateurs clés :** Non
- ❖ **Nos prochaines actions pour améliorer le résultat :** Poursuivre la dynamique en privilégiant des prestataires/partenaires engagés.

Annexe environnementale et clauses ESG

❖ **Définition :** Les annexes environnementales des baux doivent intégrer des thématiques ESG relatives à l'énergie, l'eau. 43,5% des baux des actifs du parc immobilier possèdent une annexe environnementale et des clauses ESG. Cette baisse s'explique notamment par une augmentation des actifs européens n'intégrant pas de façon systématique l'annexe environnementale et les clauses ESG.

Bilan

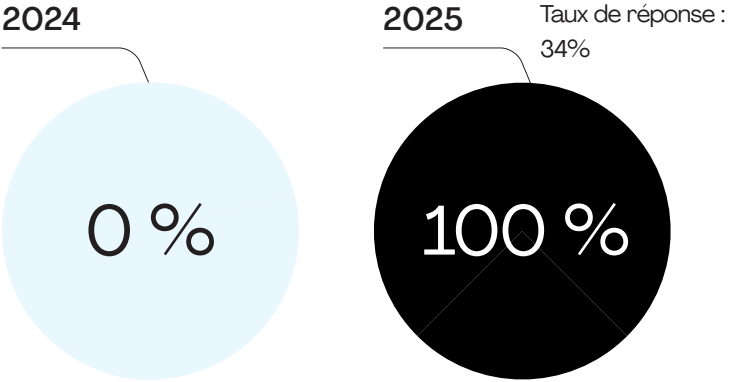


- ❖ **Indicateurs clés :** Non
- ❖ **Indicateur surperformant :** Pratique standard de place : déploiement croissant des baux verts incluant des clauses ESG chez les acteurs immobiliers responsables / **Benchmark interne Mazars 2023 : 13 % des baux** sur 73 actifs étudiés (fonds ISR)
- ❖ **Nos prochaines actions pour améliorer le résultat :** Mettre en place une dynamique plus forte pour intégrer des avenants ESG aux baux actuels n'intégrant pas ou peu ces exigences.

Enquête de satisfaction

100% des locataires ont reçu l'enquête de durabilité ayant pour principal focus la « Sobriété Énergétique ». Le détail de l'enquête avec notamment les résultats est en Annexe : Enquête de durabilité 2025.

Bilan

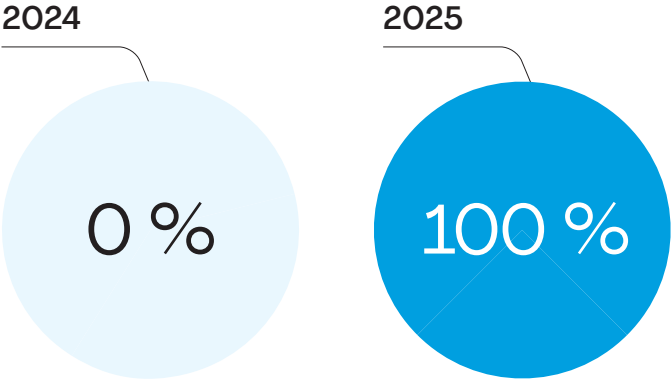


- ❖ **Indicateurs clés :** Non
- ❖ **Indicateur surperformant :** Non
- ❖ **Nos prochaines actions pour améliorer le résultat :** Traiter les retours et augmenter le pourcentage de répondants lors de la prochaine enquête.

Démarche sobriété énergétique

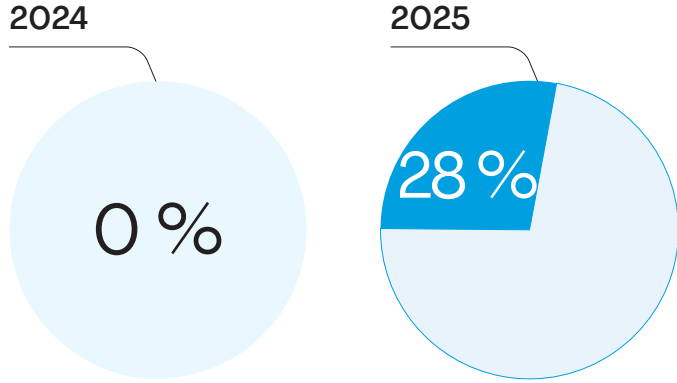
❖ **Définition :** La sobriété énergétique consiste à réduire la consommation d'énergie en optimisant les usages et en adoptant des solutions plus efficaces, tout en maintenant le confort et les services essentiels. 100% des locataires ont été informés des démarches de sobriété énergétique existantes. Un kit locataire « Sobriété Énergétique » comprenant des informations et des conseils pour réussir la mise en place d'une démarche de Sobriété a été transmis. En complément un espace notion a été créé pour permettre aux locataires de bénéficier d'une multitude de services leur permettant d'avancer sur des démarches internes de sobriété énergétique.

Bilan Seuil 1 : Transmission information



- ❖ **Indicateurs clés :** Oui : Objectif 2030 – Engagement de 50% des locataires dans une démarche de sobriété énergétique (charte, label, certification)

Seuil 2 : Locataires engagés



- ❖ **Indicateur surperformant :** Non
- ❖ **Nos prochaines actions pour améliorer le résultat :** Augmenter la communication sur le dispositif et la charte sobriété énergétique

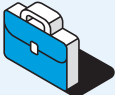
Actifs les plus significatifs

Les 5 actifs les plus importants

(par poids dans le portefeuille)



Notcutt – Angleterre



Bureau

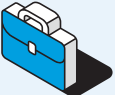
• Valeur :
10 602 350 €

• Poids en % :
14.13 %

Note ESG 20.33/100



Bristol – Angleterre



Bureau

• Valeur :
8 567 845 €

• Poids en % :
11.42 %

Note ESG 19/100



Bridgwater – Angleterre



Commerce

• Valeur :
7 245 000 €

• Poids en % :
9.66 %

Note ESG 23.33/100



Drachten – Pays-Bas



Logistique

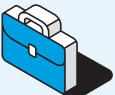
• Valeur :
6 405 000 €

• Poids en % :
8.54 %

Note ESG 21.67/100



Cork – Irlande



Bureau

• Valeur :
5 050 000 €

• Poids en % :
6.73 %

Note ESG 22.92/100



Les 5 actifs les plus performants

(note ESG)



Veuzain Chaumont – France



Commerce

• Valeur :
340 000 €

• Poids en % :
0.45 %

Note ESG 41.58/100



Fréjus – France

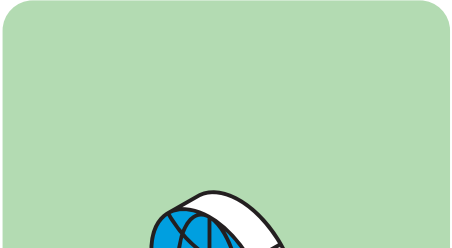


Commerce

• Valeur :
2 710 000 €

• Poids en % :
3.61 %

Note ESG 41.50/100





Cour Cheverny – France



Commerce

• Valeur :
680 000 €

• Poids en % :
0.83 %

Note ESG 41.17/100



Lamotte Beuvron – France



Commerce

• Valeur :
1 820 000 €

• Poids en % :
2.43 %

Note ESG 39.67/100



Saint Aignan – France



Commerce

• Valeur :
700 000 €

• Poids en % :
0.93 %

Note ESG 38.42/100

Actifs les plus significatifs

Les 5 actifs les moins performants

(note ESG)



Aix Horizon - France



Bureau

• Poids en % :

6.55 %

Note ESG

8.92/100



Lisieux - France



Commerce

• Poids en % :

3.13 %

Note ESG

12.58/100



Prism Paris – France



Commerce

• Valeur :

2 000 000 €

• Poids en % :

2.67 %

Note ESG

13/100



Rendsburg – Allemagne



Santé

• Valeur :

4 240 065 €

• Poids en % :

5.65 %

Note ESG

16/100



Newcastle – Angleterre



Commerce

• Valeur :

3 667 840 €

• Poids en % :

4.89 %

Note ESG

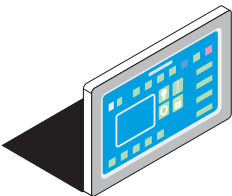
16.83/100





Focus sur les actions Energie et Carbone à venir

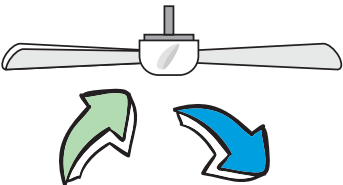
Annexes



GTB (Gestion Technique du Bâtiment)

La GTB centralise et automatise le pilotage des équipements techniques du bâtiment (chauffage, climatisation, ventilation, éclairage...) en fonction des usages réels.

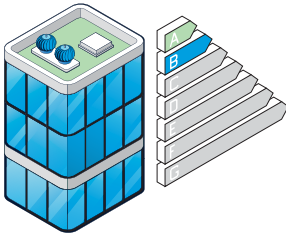
- ❖ **Bénéfices environnementaux et économiques :**
 - Optimisation des consommations énergétiques ;
 - Réduction des pertes et des gaspillages ;
 - Amélioration de l'efficacité globale du bâtiment.



Destratificateur

Ces équipements permettent de redistribuer l'air chaud accumulé en hauteur vers les zones basses, là où sont situés les occupants.

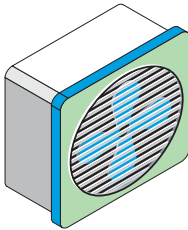
- ❖ **Bénéfices environnementaux et économiques :**
 - Amélioration du confort thermique ;
 - Réduction des besoins en chauffage ;
 - Diminution des consommations énergétiques.



Isolation de toiture

L'isolation du toit permet de limiter les déperditions thermiques, particulièrement importantes à ce niveau du bâtiment.

- ❖ **Bénéfices environnementaux et économiques :**
 - Réduction des besoins en chauffage en hiver et en climatisation en été ;
 - Diminution de la consommation énergétique ;
 - Meilleure performance thermique du bâtiment.



Pompes à Chaleur (PAC)

Les PAC captent les calories présentes dans l'air, l'eau ou le sol pour produire du chauffage (voire de la climatisation dans certains cas).

- ❖ **Bénéfices environnementaux et économiques :**
 - Meilleur rendement énergétique que les systèmes traditionnels ;
 - Moindre recours aux énergies fossiles ;
 - Réduction de l'empreinte carbone du bâtiment.

Inventaire du patrimoine courant

Identification & Pondération							
Année entrée	Acquisition	Cohorte	Actifs	Typologie	VV courante (C) S2 2025	Poids courant (en cours)	Note ESG N+1
2024	1/5/24	Audit N	Fréjus (83) - Action	Commerce	2.710.000 €	3,61 %	41,50 %
2024	7/6/24	Audit N	Caudebec (76) - Jysk	Commerce	1.620.000 €	2,16 %	37,42 %
2024	12/7/24	Audit N	Gamm vert Nozay	Commerce	2.930.000 €	3,91 %	31,08 %
2024	12/7/24	Audit N	Gamm Vert Veuzain-Chaumont	Commerce	340.000 €	0,45 %	41,58 %
2024	12/7/24	Audit N	Gamm Vert - Cour Cheverny	Commerce	680.000 €	0,91 %	41,17 %
2024	18/9/24	Audit N	Gamm vert-Lamotte Beuvron	Commerce	1.820.000 €	2,43 %	39,67 %
2024	12/7/24	Audit N	Gamm Vert-Montoire	Commerce	420.000 €	0,56 %	37,42 %
2024	12/7/24	Audit N	Gamm Vert-Romorantin	Commerce	1.440.000 €	1,92 %	29,58 %
2024	18/9/24	Audit N	Gamm Vert-Saint Aignan	Commerce	700.000 €	0,93 %	38,42 %
2024	12/7/24	Audit N	Gamm vert-Vierzon	Commerce	410.000 €	0,55 %	35,08 %
2024	23/9/24	Audit N+1	Sausheim	Logistique	2.390.000 €	3,19 %	32,83 %
2024	31/10/24	Audit N+1	Cork	Office	5.050.000 €	6,73 %	22,92 %
2024	20/12/24	Audit N+1	Drachten	Logistique	6.405.000 €	8,54 %	21,67 %
2025	15/3/25	Audit N+1	Bristol	Office	8.567.845 €	11,42 %	19 %
2025	23/5/25	Audit N+1	Newcastle	Commerce	3.667.840 €	4,89 %	16,83 %
2025	28/7/25	Audit N+2	Tralee	Commerce	2.900.000 €	3,87 %	23,08 %
2025	25/9/25	Audit N+2	Prism - Dijon	Commerce	1.610.000 €	2,15 %	18,33 %
2025	25/9/25	Audit N+2	Prism - Paris	Commerce	2.000.000 €	2,67 %	13 %
2025	3/10/25	Audit N+2	Notcutt	Office	10.602.350 €	14,13 %	20,33 %
2025	3/10/25	Audit N+2	Lisieux	Commerce	2.350.000 €	3,13 %	12,58 %
2025	14/10/25	Audit N+2	Aix Horizon	Office	4.910.000 €	6,55 %	8,92 %
2025	5/12/25	Audit N+2	Bridgwater	Commerce	7.245.000 €	9,66 %	23,33 %
2025	29/12/25	Audit N+2	Rendsburg	Santé	4.240.065 €	5,65 %	16 %
TOTAL					75.008.100 €	100 %	

*Les actions présentées sont données à titre indicatif. Elles sont toutes issues des audits énergétiques.

27. Surface initiale utilisée de 2 319 m² mise à jour à 1 839 m² en février 2026. Erreur initiale non significative au niveau du portefeuille sur les calculs de 2025.

Annexes

Emissions carbone, Trajectoire CRREM et Stratégie de contribution carbone

Actifs	Acquisition	Durée de détention en mois	Typologie CRREM	Surface	Intensité carbone 2025	Source ²⁷	TCO ₂ Annuelle	TCO ₂ Proratisée	Stratégie de contribution carbone
Fréjus	01/05/2024	12	Retail warehouse	1453	1,46	Deepki 25 - R	3	3	Totale
Caudebec	07/06/2024	12	Retail warehouse	1198	0,74	Deepki 25 - R	1	1	Totale
Gamm vert Nozay	12/07/2024	12	Retail warehouse	2608,1	18,62	Deepki 25 - R	49	49	Seuil Min
Gamm Vert Veuzain - Chaumont	12/07/2024	12	Retail warehouse	948,7	3,70	Deepki 25 - R	4	4	Totale
Gamm Vert - Cour Cheverny	12/07/2024	12	Retail warehouse	557,7	0,54	Deepki 25 - R	1	1	Totale
Gamm vert-Lamotte Beuvron	18/09/2024	12	Retail warehouse	1687	1,21	Deepki 25 - R	3	3	Totale
Gamm Vert-Montoire	12/07/2024	12	Retail warehouse	871,5	0,62	Deepki 25 - R	1	1	Totale
Gamm Vert-Romorantin	12/07/2024	12	Retail warehouse	2376,1	15,73	Deepki 25 - R	38	38	Seuil Min
Gamm Vert-Saint Aignan	18/09/2024	12	Retail warehouse	567,8	0,65	Deepki 25 - R	1	1	Totale
Gamm vert-Vierzon	12/07/2024	12	Retail warehouse	660,7	9,98	Deepki 25 - R	7	7	Franchise
Sausheim	23/09/2024	12	Distribution warehouse	2590	0,35	Deepki 25 - R	1	1	Totale
Cork	31/10/2024	12	Office	1506	35,68	Deepki 25 - E	54	54	Franchise
Drachten	20/12/2024	12	Distribution warehouse	9604	14,58	Deepki 25 - E	141	141	Seuil Min
Bristol	15/03/2025	10	Office	1839	25,77	Deepki 25 - E	48	40	Franchise
Newcastle	23/05/2025	8	Retail High Street	829	51,61	Deepki 25 - E	43	29	Partielle
Tralee	28/07/2025	6	Retail Warehouse	1148	37,20	Audit - E / DPE 2025	43	22	Franchise
Prism - Dijon	25/09/2025	4	Retail High Street	325	5	Audit - E / DPE 2025	2	1	Totale
Prism - Paris	25/09/2025	4	Retail High Street	417	12	Audit - E / DPE 2025	6	2	Totale
Notcutt	03/10/2025	3	Office	1158	24,81	Deepki 25 - E	29	8	Franchise
Lisieux	03/10/2025	3	Retail Warehouse	597	7,01	Deepki 25 - R	5	2	Totale
Aix en Provence	14/10/2025	3	Office	2716	3,17	Deepki 25 - E	9	3	Totale
Bridgwater	05/12/2025	0	Retail Warehouse	4395	27,50	Audit - E DPE 2024	121	0	Partielle
Rendsburg	29/12/2025	0	Healthcare	2862	39	Audit - E	112	0	Franchise
TOTAL				42 914,60	16,56		722	411	

27. E : donnée Estimée – R : donnée Réelle

Suivi ESG — Périmètre constant par Cohortes

(Rapport ESG annuel · +20/100)

Cohorte N²⁸ — Fondateurs (10) · Cycle 2024 > 2027

		Valeur & Poids		Entrée (année N)		N+1		Cible (N+3)		Evolution	
Actifs	Typologie	VV entrée figée (€)	Poids cohorte	Note ESG Brute	Note pond.	Note ESG Brute	Note pond.	Note ESG Brute	Note pond.	réal.	cible
Fréjus (83) - Action	Commerce	2.450.000 €	22,46 %	25,58 %	5,74 %	41,50 %	9,32 %	48,63 %	10,92 %	+15,9 %	+23,1 %
Caudebec (76) - Jysk	Commerce	1.510.000 €	13,84 %	26,58 %	3,68 %	37,42 %	5,18 %	48,63 %	6,73 %	+10,8 %	+22,1 %
Gamm vert Nozay	Commerce	2.260.000 €	20,71 %	12,87 %	2,67 %	31,08 %	6,44 %	23,88 %	4,95 %	+18,2 %	+11 %
Gamm Vert Veuzain-Chaumont	Commerce	240.000 €	2,20 %	18,04 %	0,40 %	41,58 %	0,91 %	35,21 %	0,77 %	+23,5 %	+17,2 %
Gamm Vert Cour Cheverny	Commerce	590.000 €	5,41 %	19,37 %	1,05 %	41,17 %	2,23 %	36,38 %	1,97 %	+21,8 %	+17 %
Gamm vert Lamotte Beuvron	Commerce	1.560.000 €	14,30 %	25,37 %	3,63 %	39,67 %	5,67 %	41,88 %	5,99 %	+14,3 %	+16,5 %
Gamm Vert Montoire	Commerce	270.000 €	2,47 %	28,21 %	0,70 %	37,42 %	0,93 %	41,21 %	1,02 %	+9,2 %	+13 %
Gamm Vert Romorantin	Commerce	1.230.000 €	11,27 %	18,88 %	2,13 %	29,58 %	3,33 %	35,63 %	4,02 %	+10,7 %	+16,8 %
Gamm Vert Saint Aignan	Commerce	470.000 €	4,31 %	15,54 %	0,67 %	38,42 %	1,66 %	29,04 %	1,25 %	+22,9 %	+13,5 %
Gamm vert Vierzon	Commerce	330.000 €	3,02 %	13,21 %	0,40 %	35,08 %	1,06 %	29,04 %	0,88 %	+21,9 %	+15,8 %
CONSOLIDÉ — Fondateurs 2024 > 2027		10.910.000 €	100 %		21,06 %		36,73 %		38,49 %	15,67%	+17,44 %

Cohorte N+1²⁸ — entrants 2024-2025 · 3 ans depuis acquisition

		Valeur & Poids		Entrée (année N)		N+1		Cible (N+3)		Evolution	
Actifs	Typologie	VV entrée figée (€)	Poids cohorte	Note ESG Brute	Note pond.	Note ESG Brute	Note pond.	Note ESG Brute	Note pond.	réal.	cible
Sausheim	Logistique	2.161.606 €	8,38 %	19,17 %	1,61 %	32,83 %	2,75 %	38,33 %	3,21 %	+13,7 %	+19,2 %
Cork	Office	4.900.000 €	18,99 %	13,33 %	2,53 %	22,92 %	4,35 %	44,87 %	8,52 %	+9,6 %	+31,5 %
Drachten	Logistique	6.139.000 €	23,79 %	23,75 %	5,65 %	21,67 %	5,15 %	48,25 %	11,48 %	-2,1 %	+24,5 %
Bristol	Office	8.820.000 €	34,17 %	19 %	6,49 %	19 %	6,49 %	51,46 %	17,59 %	+0 %	+32,5 %
Newcastle	Commerce	3.788.964 €	14,68 %	16,83 %	2,47 %	16,83 %	2,47 %	37,83 %	5,55 %	+0 %	+21 %
CONSOLIDÉ — N+1		25.809.570 €	100 %		18,75 %		21,22 %		46,34 %	+2,47 %	+27,60%

28. Source des données (toutes cohortes) : Données Deepki Figées Retraitées. Pour la Cohorte N, les données initiales non retraitées n'ont pas été retenues afin d'éviter une augmentation artificielle de la progression — ces données auraient en effet intégré un biais lié au paramétrage de l'outil entre 2024 et 2025.

Annexes

Cohorte N+2²⁸ — entrants 2025-2026 · 3 ans depuis acquisition

Actifs	Typologie	Valeur & Poids		Entrée (année N)		Cible (N+3)		Évolution	
		VV entrée figée (€)	Poids cohorte	Note ESG Brute	Note pond.	Note ESG Brute	Note pond.	réal.	cible
Tralee	Commerce	3.000.000 €	8,77 %	23,08 %	2,02 %	33,67 %	2,95 %	-	+10,6%
Prism - Dijon	Commerce	1.393.639 €	4,07 %	18,33 %	0,75 %	35,67 %	1,45 %	-	+17,3%
Prism - Paris	Commerce	1.093.836 €	3,20 %	13 %	0,42 %	33,17 %	1,06 %	-	+20,2%
Notcutt	Office	10.568.500 €	30,88 %	20,33 %	6,28 %	47,58 %	14,69 %	-	+27,3%
Lisieux	Commerce	2.180.000 €	6,37 %	12,58 %	0,80 %	27,75 %	1,77 %	-	+15,2%
Aix Horizon	Office	4.500.000 €	13,15 %	8,92 %	1,17 %	31,87 %	4,19 %	-	+23,0%
Bridgwater	Commerce	7.245.000 €	21,17 %	23,33 %	4,94 %	35,46 %	7,51 %	-	+12,1%
Rendsburg	Santé	4.240.065 €	12,39 %	16 %	1,98 %	33 %	4,09 %	-	+17,0%
CONSOLIDÉ — N+2		34.221.040 €	100 %		18,36 %		37,71 %		+19,35 %

Synthèse par cohorte

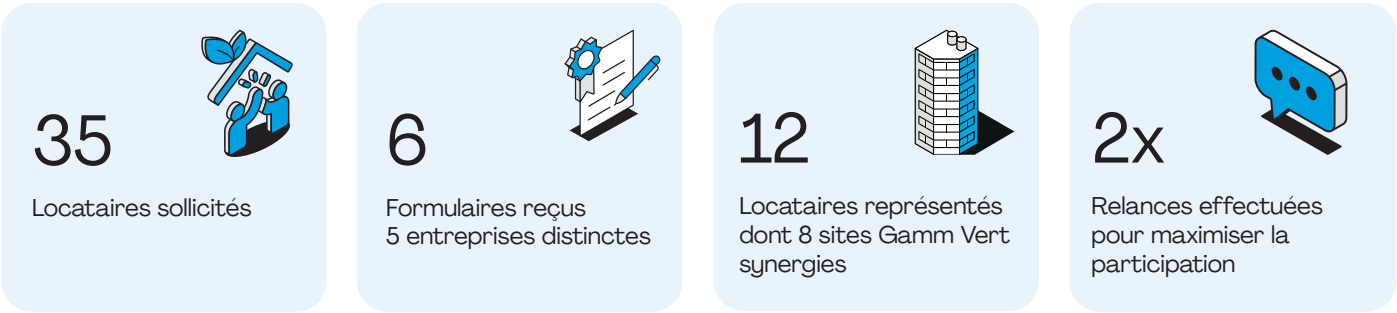
Cohorte	Entrants	Actifs	Note entrée	Note Actuelle	Réalisée	Cible
N — Fondateurs	10	10	21,06%	38,49%	+15,67%	+17,44%
Cohorte N+1	5	15	18,75%	46,34%	+2,47%	+27,60%
Cohorte N+2	8	23	18,36%	18,36%	+0,00%	+37,71%

Enquête Durabilité 2025 – Retours Locataires

Méthodologie et taux de participation

Dans le prolongement du déploiement du kit locataire, Osmo Énergie a transmis fin 2025 un questionnaire de durabilité à l'ensemble des locataires du parc, afin de recueillir leurs pratiques actuelles en matière de sobriété énergétique et leurs attentes vis-à-vis du bailleur. Deux relances ont été effectuées pour maximiser le taux de retour.

Sur 35 locataires sollicités, 6 formulaires ont été reçus, émanant de 5 entreprises distinctes. Un locataire a répondu à deux reprises via deux interlocuteurs différents (Directeur immobilier et Responsable maintenance), ce qui ne compte que pour un seul locataire. Un autre locataire a répondu en une seule fois mais le répondant — Directeur travaux — représente l'ensemble des 8 sites du groupement présents dans le parc Osmo Énergie. En tenant compte de cette réalité, les 6 formulaires couvrent au total 12 locataires sur 35, soit un taux de couverture de 34 % en nombre d'entités représentées. C'est un premier résultat encourageant pour une démarche dont le déploiement opérationnel est récent. Le traitement approfondi des réponses et les actions qui en découlent sont prévus sur l'année 2026.



Synthèse des résultats

Sensibilisation et pratiques existantes

La quasi-totalité des répondants indique avoir déjà organisé des actions de sensibilisation pour leurs collaborateurs, portant principalement sur les éco-gestes, la gestion des déchets, la sobriété énergétique et la mobilité durable. Un locataire souhaite aller plus loin, avec une démarche de certification ISO 50001 en cours, témoignant d'une maturité avancée sur ces sujets. Un seul répondant déclare n'avoir encore rien mis en place, mais réfléchit à s'engager.

Question	Résultats (6 formulaires — 5 entreprises, 12 locataires représentés)
Actions de sensibilisation menées ?	5/6 oui — éco-gestes, déchets, sobriété, mobilité durable. 1/6 : réflexion en cours
Politique de management de l'énergie ?	3/6 ont des éléments dans leur politique interne globale. 1/6 en cours de certification 2/6 : non, dont 1 sujet non prioritaire.
Analyse des consommations par usage ?	3/6 oui (dont 2 sur l'intégralité du bâtiment). 3/6 non — dont 1 souhaitant être aidé par le bailleur.
GTB ou système centralisé ?	3/6 prévoient une installation (GTB Classe B). 3/6 sans projet en cours.
Energy Manager identifié ?	2/6 ont un référent en interne. 2/6 ont externalisé. 2/6 sans dispositif prévu.

Annexes

Connaissance et usage de la boîte à outils Notion

Les résultats sur ce point sont particulièrement instructifs : aucune des entreprises répondantes n'a consulté la boîte à outils Notion. Les raisons invoquées sont variées — désintérêt déclaré pour 2 d'entre elles, mais aussi méconnaissance totale de l'espace pour 2 autres, qui expriment pourtant vouloir aller plus loin. Ce constat valide la nécessité d'une communication active et plus ciblée dès 2026 sur l'existence et le contenu de cet espace.

Signal fort —
Visibilité de la boîte à outils à renforcer

2 locataires déclarent ne pas avoir connaissance de la boîte à outils tout en exprimant la volonté d'aller plus loin sur ces sujets.
Cela confirme un besoin de communication plus active sur l'espace Notion, notamment à l'occasion des premiers contacts post-signature de charte.



Charte de Sobriété Énergétique : intentions de signature

Sur les entreprises ayant répondu, 1 seule déclare avoir l'intention de signer la charte. 3 expriment un besoin d'informations complémentaires avant de s'engager — signal

positif : la démarche n'est pas rejetée, elle demande à être mieux expliquée. 2 entreprises déclarent que le sujet ne les intéresse pas, parmi les 2 une a déjà signé la charte, ce qui explique ce résultat.

Ressources les plus attendues

Sur le classement des ressources disponibles dans la boîte à outils, les répondants placent en tête le suivi et les alertes de consommation énergétique et les fiches thématiques Négawatt. Le kit d'affichage écogestes et l'auto-diagnostic Sobriété suivent. La compensation carbone et le courtier en énergie arrivent en fin de classement — ce qui ne remet pas en cause leur pertinence mais signale que les locataires privilégient d'abord la connaissance et le suivi concrets de leurs consommations.

Souhait d'aller plus loin

1 répondant souhaite aller plus loin avec le bailleur.
1 souhaite progresser en autonomie.
Les autres entreprises se déclarent soit suffisamment matures pour avancer, soit non intéressées par le sujet. Ces réponses confirment une hétérogénéité marquée entre locataires, qui appelle une approche différenciée dans les relances et l'accompagnement prévu en 2026 — en distinguant les locataires en phase de démarrage de ceux dont la maturité est déjà avancée.

Ils nous ont accompagnés en 2025

Due diligence



Audit technique, énergétique et carbone à l'acquisition



Cabinet de conseil expert en immobilier et data (vérification compatibilité avec politique d'exclusion)

Gestion



Société spécialisée dans la collecte et l'analyse de données ESG (collecte données ESG, consommations énergétiques et carbone, qualité de la donnée)



Gestion durable des écosystèmes forestiers, spécialisée dans la séquestration carbone (stratégie de contribution carbone)

Kit Sobriété locataire (autres partenaires)



Association française sur la transition énergétique (fiches pratiques « Conseil Sobriété » pour les locataires)



Courtier en énergie — Proposer aux locataires des contrats d'énergie plus adaptés et « verts »



Certification (diagnostic Sobriété Énergétique et label « Apave Sobriété Énergétique »)



Conseil et stratégie RSE — Challenge interne sur la sobriété énergétique pour les locataires



Solutions de mesure intelligente — Installation de sous-compteurs pour mieux gérer la consommation énergétique



osmo ♦ energie

Contact

Email : mbo@matacapital.com

Site internet : www.osmo-energie.com

