

osmo ✦ energie

Stratégie et politique de **contribution carbone**

Société civile de placement immobilier à capital
variable faisant offre au public au capital de
1 350 000 euros.

Siège social : 18, rue Jean Giraudoux, 75116 Paris

www.osmo-energie.com

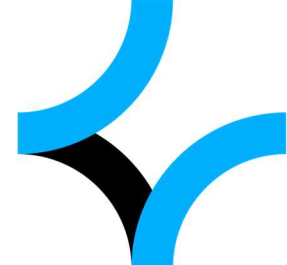


Table des matières

INTRODUCTION	2
1. Préambule	2
2. Glossaire et Définitions	2
PARTIE I : STRATEGIE : CADRE INSTITUTIONNEL	5
3. Rappel du contexte d'intégration du dispositif de contribution carbone dans la stratégie d'Osmo Energie	5
4. La Vision Stratégique : la Contribution comme Levier de Valeur	7
5. Évolution de la Vision : de 2024 à 2026	7
PARTIE II : POLITIQUE ET METHODOLOGIE : CADRE OPÉRATIONNEL	10
6. Périmètre d'émissions, données et méthodologie	10
7. Gouvernance et Révision	14
8. Processus de Pilotage de la Contribution Carbone de la Due Diligence à la Gestion	14
9. ANNEXE	18





INTRODUCTION

1. Préambule

Le présent document décrit la Stratégie et la Politique de Contribution Carbone de la SCPI Osmo Energie, gérée par Mata Capital IM (ci-après « la SGP »).

Il constitue une déclinaison thématique propre à la SCPI Osmo Energie, établie dans le cadre de la Politique d'Investissement Responsable et d'intégration des risques de durabilité de la SGP, dont il ne couvre qu'un volet spécifique. Il ne saurait être étendu à d'autres véhicules gérés par la SGP sans adaptation préalable.

Ce document intègre les recommandations formulées dans le Guide pédagogique de l'AMF de mars 2019 sur la compensation de l'empreinte carbone par les organismes de placement collectif¹. Les bonnes pratiques de ce guide — relatives au calcul de l'empreinte carbone, aux caractéristiques des crédits utilisés et aux opérations d'annulation — ont été expressément prises en compte dans la conception du dispositif décrit ci-après.

Il est structuré en deux parties complémentaires :

- Partie I — Stratégie (Vision) : les principes directeurs et l'ambition de long terme ;
- Partie II — Politique et Méthodologie (Cadre opérationnel) : les mécanismes, paliers et dispositifs de mise en œuvre.

2. Glossaire et Définitions

Afin d'assurer la clarté et la rigueur du présent document, les termes suivants sont définis conformément aux standards en vigueur sur les marchés volontaires du carbone.

CER (Certified Emission Reductions) Crédits carbone certifiés émis dans le cadre du Mécanisme de Développement Propre (MDP) institué par le Protocole de Kyoto. Un CER représente une tonne de CO₂ équivalent évitée ou réduite par un projet de développement propre dans un pays en développement. Contrairement aux VER (marché volontaire), les CER relèvent du marché réglementaire et sont soumis aux règles édictées par l'ONU. La seule obtention du label CER ne constitue pas en soi une garantie de qualité intrinsèque du projet.

Compensation carbone : La compensation désigne la mise en œuvre d'opérations d'annulation de crédits carbone à hauteur des émissions résiduelles d'un portefeuille, partiellement ou totalement. La compensation est strictement calibrée sur les émissions résiduelles incompressibles — celles qu'il n'est pas possible de réduire à court ou moyen terme malgré les efforts engagés. Elle peut être partielle (sur une fraction des émissions) ou totale (sur la totalité des émissions résiduelles d'un actif ou du portefeuille).

¹ <https://www.amf-france.org/fr/actualites-publications/publications/guides/guides-professionnels/guide-sur-la-compensation-de-l'empreinte-carbone-par-les-organismes-de-placement-collectif>



Contribution carbone : Notion plus large / ambitieuse que la compensation. La contribution désigne le financement de projets de séquestration ou de réduction des GES au-delà des seules émissions résiduelles incompressibles, dans une logique de soutien actif aux puits de carbone naturels.

Crédit carbone : Unité représentant une tonne d'équivalent CO₂ (tCO₂e) évitée ou séquestrée. Un crédit carbone est généré par un projet certifié qui réduit ou capte des émissions de GES. Pour être reconnu de qualité sur le marché volontaire, un crédit doit respecter quatre principes fondamentaux : Mesurabilité (les réductions d'émissions sont quantifiables et vérifiables), Additionnalité (les réductions n'auraient pas eu lieu sans le projet), Permanence (le carbone est stocké de façon durable), et Unicité (chaque crédit ne peut être comptabilisé qu'une seule fois).

CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) Outil de référence du secteur immobilier permettant de définir des trajectoires de décarbonation annuelles (en kgCO₂e/m²/an) par type d'usage et par pays, en cohérence avec les objectifs de l'Accord de Paris (scénarios 1,5°C et 2°C). Les trajectoires CRREM sont dérivées du référentiel SBTi. Elles portent sur les émissions des scopes 1 et 2, et intègrent le scope 3 lié à l'usage de l'énergie par les occupants ainsi que le carbone incorporé dans les rénovations. Le CRREM propose deux familles de trajectoires, qui se distinguent par le périmètre de gaz à effet de serre pris en compte :

- **CRREM CO₂** : trajectoire limitée aux seules émissions de dioxyde de carbone (CO₂), issues principalement des consommations d'énergie fossile des bâtiments. C'est la trajectoire la plus couramment utilisée pour le pilotage opérationnel des actifs immobiliers, car elle reflète directement les consommations énergétiques mesurables et maîtrisables par les équipes de gestion.
- **CRREM GHG** (Greenhouse Gas) : trajectoire élargie à l'ensemble des gaz à effet de serre intégrant notamment les émissions des fluides frigorigènes dont le potentiel de réchauffement global est très supérieur à celui du CO₂. Cette trajectoire offre une vision plus complète de l'empreinte climatique d'un actif, mais est également plus complexe à renseigner en raison de la difficulté à mesurer et/ou collecter certaines émissions, notamment les fuites de fluides frigorigènes.

Émissions résiduelles annuelles : Volume de tCO₂e recommandé par le CRREM (aligné SBTi) pour chaque type et quantité d'actifs gérés sur l'année, correspondant aux émissions encore tolérables pour rester sur la trajectoire de décarbonation.

Émissions résiduelles incompressibles : Volume de tCO₂e que le CRREM estime impossible à éliminer à très long terme (horizon 2050), correspondant aux émissions structurelles irréductibles d'un parc immobilier, même après mise en œuvre de l'ensemble des leviers techniques disponibles.

EU ETS (European Union Emissions Trading System) : Système communautaire d'échange de quotas d'émissions de l'Union Européenne, premier et plus grand marché du carbone réglementaire au monde. Il couvre actuellement les secteurs de l'énergie, de l'industrie lourde et de l'aviation intra-européenne. Une version élargie, dite ETS 2, est en cours de déploiement pour intégrer à horizon 2027 les secteurs du bâtiment et du transport routier.



Fluides frigorigènes : Substances chimiques utilisées dans les systèmes de climatisation, de réfrigération et de pompes à chaleur pour assurer les transferts thermiques. En cas de fuite ou de maintenance défectueuse, ces fluides se libèrent dans l'atmosphère et présentent un potentiel de réchauffement global (PRG) très élevé, pouvant dépasser plusieurs milliers de fois celui du CO₂. Leurs émissions relèvent du scope 1 et sont prises en compte dans le référentiel CRREM GHG. Leur suivi est rendu complexe par leur caractère fluctuant et leur dépendance aux opérations de maintenance, ce qui les distingue des consommations énergétiques dont la mesure est plus stable et maîtrisable.

GES (Gaz à Effet de Serre) Gaz présents dans l'atmosphère terrestre qui absorbent et réémettent le rayonnement infrarouge, contribuant ainsi à l'effet de serre naturel et, par leur accumulation liée aux activités humaines, au réchauffement climatique. Les principaux GES sont le dioxyde de carbone (CO₂), le méthane (CH₄), le protoxyde d'azote (N₂O), la vapeur d'eau, et les gaz fluorés dont font partie les fluides frigorigènes (HFC, HCFC).

Marché réglementaire du carbone : Système d'échange de quotas d'émissions mis en place par les pouvoirs publics pour contraindre certains secteurs économiques à réduire leurs émissions de GES. Dans ce système, les entreprises soumises à quotas reçoivent ou achètent des droits à émettre un certain volume de CO₂, et peuvent échanger ces droits entre elles. Le marché réglementaire se distingue fondamentalement du marché volontaire : il est obligatoire, encadré par la loi, et les crédits échangés sont des droits à polluer et non des contributions à des projets de séquestration.

Marché volontaire du carbone : Marché sur lequel des acteurs privés (entreprises, fonds, etc.) achètent des crédits carbone de manière volontaire, sans y être contraints par une réglementation de quotas. Il se distingue du marché réglementaire dans lequel s'échangent des droits à polluer soumis à plafond.

Prix interne du carbone : Le prix interne du carbone correspond à une valeur monétaire associée volontairement par une entreprise à ses émissions de gaz à effet de serre (GES). Cette valorisation vise à expliciter le coût économique des dommages climatiques liés à ses activités afin d'orienter ses décisions stratégiques et d'optimiser sa décarbonation.

SBTi (Science Based Targets initiative) : Initiative internationale co-fondée par le CDP (Carbon Disclosure Project), le Pacte mondial des Nations Unies, le WWF et le WRI, qui définit des méthodes et des standards permettant aux entreprises de se fixer des objectifs de réduction des émissions de GES alignés sur les données scientifiques du changement climatique (scénarios 1,5°C et 2°C de l'Accord de Paris). Dans le secteur immobilier, le référentiel CRREM est dérivé des trajectoires SBTi. Une trajectoire « alignée SBTi » signifie que les objectifs de réduction sont suffisamment ambitieux pour être cohérents avec la limitation du réchauffement climatique à l'échelle mondiale.

VER (Verified Emission Reductions) : Crédits carbone émis sur le marché volontaire sous le contrôle de labels privés encadrant leur comptabilisation, leur suivi et leur vérification.



PARTIE I : STRATEGIE : CADRE INSTITUTIONNEL

3. Rappel du contexte d'intégration du dispositif de contribution carbone dans la stratégie d'Osmo Energie

Objectif ESG et classification SFDR du fonds

La SCPI Osmo Energie est un fonds immobilier classé Article 9 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR »). À ce titre, elle poursuit un objectif d'investissement durable, de diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES) en ayant une double approche de sobriété (usage et locataire) et d'efficacité (technique et bâtiment) énergétique tout au long du cycle de vie des investissements réalisés.

Pour atteindre cet objectif d'investissement durable, la Société de Gestion met en place des leviers d'action concrets sur les investissements réalisés, en lien avec les deux principaux piliers de la stratégie extra-financière de la SCPI — l'énergie et le carbone — qui peuvent être déclinés de la façon suivante : la sobriété énergétique (consommer moins), l'efficacité énergétique (consommer mieux) et au cas par cas les énergies alternatives (produire mieux).

En synthèse : la SCPI souhaite contribuer à la transition énergétique du parc immobilier tertiaire, en essayant de réduire l'empreinte carbone des actifs détenus en portefeuille.

Ambition durable : le double prisme de la décarbonation

La stratégie carbone d'Osmo Energie repose sur un modèle d'action structuré autour d'un double prisme :

- **Sobriété énergétique** : « Consommer moins » — Actions visant à réduire les consommations d'énergie en agissant sur les usages et les comportements des occupants : sensibilisation, clauses vertes dans les baux, collecte et suivi des consommations réelles, dispositifs d'engagement contractuel.
- **Efficacité énergétique** : « Consommer mieux » — Amélioration de la performance technique intrinsèque du bâti au cas par cas, via des dépenses d'entretien et d'amélioration : interventions ponctuelles sur les enveloppes thermiques, remplacement des systèmes de chauffage et de climatisation, modernisation des équipements, recherche d'une amélioration des étiquettes DPE lorsque cela est techniquement et économiquement possible.
- **Énergies alternatives (au cas par cas)** : « Produire mieux » — Déploiement de solutions de production d'énergie renouvelable sur les actifs (photovoltaïque, pompes à chaleur, raccordement à des réseaux de chaleur vertueux), lorsque les caractéristiques techniques et économiques le permettent.



Démarche volontaire et Gestion des risques

La présente démarche s'inscrit intégralement dans le cadre de l'objectif d'investissement durable de la SCPI et notamment dans la stratégie ESG qui vise d'abord à Mesurer, Eviter et Réduire les émissions carbone de ses actifs. La contribution carbone apporte une brique complémentaire permettant de faire de cette stratégie initiale une stratégie globale qui intègre le cycle du carbone tout au long de la durée de vie des actifs. La contribution carbone s'inscrit en premier (pour suivre le carbone) et en dernier recours (pour limiter l'impact), après activation ou provisionnement des leviers de réduction directe sur les actifs immobiliers de la SCPI :

Mesurer → Éviter → Réduire → Contribuer → Adapter

Cette démarche applique les recommandations du guide pédagogique AMF de mars 2019ⁱ sur la compensation de l'empreinte carbone par les OPC, dont les bonnes pratiques ont été intégralement prises en compte :

- (BP 1) Information détaillée sur la méthode de contribution et son impact, communiquée notamment dans le rapport ESG du fonds et à travers la politique de contribution carbone (le présent document) ;
- (BP 2) Information complète sur les sources de données utilisées pour le calcul de l'empreinte carbone (toutes les données « carbone » sont sourcées, que ce soit des données réelles ou estimées via notre partenaire fournisseur de données ou les bureaux d'études qui nous accompagnent) ;
- (BP 3) Méthode prenant en compte l'évolution de la composition du portefeuille sur la période de calcul (outils de suivi interne) ;
- (BP 4) Définition des périmètres d'émission retenus (méthodologie basée sur les scopes d'émissions utilisés par le CRREM soit les consommations énergétiques des parties communes et privatives) ;
- (BP 5 & 6) Sélection de VER bénéficiant d'une certification Bureau Veritas, avec tenue de registre assurée par EcoTree² ;
- (BP 7) Mise à disposition des investisseurs d'une information sur le partenaire EcoTree avec liens vers les labels et certifications.

L'introduction de l'ETS 2 constitue un risque de transition réglementaire identifié dans la cartographie des risques de durabilité d'Osmo Energie : les actifs immobiliers présentant une forte intensité carbone pourraient être soumis à une taxe carbone obligatoire sur leurs consommations énergétiques (sera visé dans un premier temps le chauffage des bâtiments ayant pour combustible des énergies fossiles (gaz, fioul, charbon))³.

Les actifs classés OsmoPerf A⁴, dont la contribution totale est assumée dès aujourd'hui, sont considérés comme protégés contre ce risque futur.

² **EcoTree** : Partenaire de contribution carbone retenu par Mata Capital IM pour la SCPI Osmo Energie. EcoTree est une société de gestion forestière développant des projets à haute valeur écologique, opérant en France et en Europe. Il intervient directement sur le terrain dans le respect de principes de sylviculture durable (sylviculture mixte à couvert continu). EcoTree agit comme expert dans la sélection, la certification et la communication des projets financés par la SCPI et les projets sont validés par Bureau Veritas en tant que tiers de confiance <https://EcoTree.green/>

³ [Marchés du carbone - SEQE-UE 2 | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique](#)

⁴ Voir partie Score Carbone

4. La Vision Stratégique : la Contribution Carbone comme Levier de Valeur

Le carbone au service de la gestion d'actifs

La contribution carbone n'est pas appréhendée comme un simple mécanisme de neutralisation d'émissions résiduelles. Elle est conçue comme un outil décisionnel au service de la gestion d'actifs, dont les effets se déploient à trois niveaux :

- **Pilotage des acquisitions** — Le prix interne du carbone est intégré dès la phase de due diligence. Le coût carbone d'un actif est incorporé dans le modèle financier, permettant d'apprécier, le cas échéant, les besoins d'entretien et d'amélioration notamment énergétique et carbone dès l'entrée en portefeuille.
- **Fléchage des arbitrages d'investissement** — Le coût carbone constitue un signal-prix susceptible d'éclairer les décisions d'entretien et d'amélioration notamment énergétique et carbone, au cas par cas. Un actif dont les émissions sont très élevées ou élevées (par rapport aux objectifs du CRREM) génère un surcoût carbone annuel récurrent ce qui peut rendre certaines actions d'entretien et d'amélioration énergétique et carbone financièrement plus pertinentes que le statu quo.
- **Gestion et suivi des actifs** : Le grade OsmoPerf⁵ attribué annuellement à chaque actif constitue un indicateur de pilotage opérationnel à disposition des prestataires d'Asset Management. Il permet de prioriser les actions de gestion courante (optimisation des réglages, plans de maintenance, déploiement GTB), d'objectiver les arbitrages entre dépenses d'entretien et d'amélioration et coût carbone récurrent, et de suivre dans le temps la trajectoire de chaque actif par rapport au jalon CRREM applicable. Un actif dont la performance se dégrade d'un exercice à l'autre peut faire l'objet d'une revue en Comité ESG. À l'inverse, un actif dont la performance s'améliore voit son coût carbone diminuer immédiatement, créant une incitation financière directe à la performance pour les équipes en charge de sa gestion.

5. Évolution de la Vision : de 2024 à 2026

Vision 2024 - 2025 — Les Fondements et le partenariat EcoTree

La stratégie initiale a posé les bases conceptuelles et opérationnelles du dispositif carbone d'Osmo Energie, en partenariat avec EcoTree, expert en contribution carbone par séquestration naturelle.

⁵ Voir partie Score Carbone



La démarche de contribution carbone d'Osmo Energie est intégralement volontaire. Elle ne constitue pas l'acquisition de quotas d'émissions ni de droits à polluer, et ne relève en aucun cas du marché réglementaire.

Le dispositif repose sur des crédits VER ex-ante⁶, la SCPI ne recourt pas aux CER, dont la nature réglementaire sont incompatibles avec les exigences du dispositif. Les VER retenus bénéficient d'une certification Bureau Veritas.

Le terme de contribution est préféré dans l'ensemble des communications de la SCPI, plutôt que celui de compensation, afin de refléter l'ambition d'aller au-delà des seules émissions résiduelles incompressibles et d'éviter toute assimilation à une logique de neutralisation comptable des émissions. Cependant pour des raisons de vulgarisation, la SCPI utilise également le terme de compensation en nuancant le terme et met en avant la compensation totale (qui se rapproche de la contribution) et la compensation partielle.

Cette contribution ne confère pas à la SCPI le statut d'entité neutre en carbone : elle constitue une participation à la neutralité carbone mondiale, complémentaire à l'action directe sur les actifs immobiliers. Le CRREM constitue le référentiel central du dispositif pour l'évaluation de la performance carbone de chaque actif et le calibrage des crédits carbone, avec la trajectoire 2°C retenue comme référence opérationnelle et la trajectoire 1,5°C suivie en parallèle.

Choix des projets de contribution et positionnement sur le marché volontaire —

Conformément aux recommandations d'EcoTree, Osmo Energie a retenu exclusivement des projets Nature-Based, axés en priorité sur la séquestration forestière. Une montée en puissance progressive sur des projets marins (« blue carbon ») est envisagée à partir de 2030, le temps que ce marché développe des standards de certification robustes. Les projets sont localisés en France et en Europe, sélectionnés au cas par cas en cohérence géographique avec les actifs du portefeuille (sous réserve d'avoir des projets adaptés).

***Type de crédits retenus** — Des crédits VER ex-ante (1 crédit = 1 tCO₂eq), respectant les quatre principes du marché volontaire : Mesurabilité, Additionnalité, Permanence et Unicité. La certification est assurée par Bureau Veritas, conformément à la bonne pratique (5) du guide AMF (2019). La séquestration n'ayant pas encore eu lieu au moment de l'achat, les crédits ex-ante sont convertis en crédits ex-post tous les cinq ans, à mesure que la séquestration est effectivement réalisée.

Co-bénéfices recherchés — La biodiversité est le premier co-bénéfice visé. Osmo Energie veille à ne pas financer des projets optimisant la séquestration carbone au détriment de la richesse écologique des écosystèmes. Les projets EcoTree pratiquent une sylviculture durable et génèrent des bénéfices mesurables sur les sols, la faune et la flore.

⁶ La séquestration de carbone n'a pas encore eu lieu, tous les 5 ans certains de ces crédits ex-ante sont convertis en ex-post : le carbone sera effectivement séquestré.



Sécurisation de l'approvisionnement — Afin d'assurer la continuité et la stabilité du prix à la tonne, un contrat d'engagement annuel est mis en place avec EcoTree, visant à sécuriser l'approvisionnement en crédits dans la durée et à limiter l'exposition à la volatilité du marché.

Alignement trajectoire CRREM — La stratégie est alignée sur la trajectoire CRREM 2°C à horizon 2030, avec un suivi en parallèle de la trajectoire 1,5°C, ainsi que des trajectoires 2°GHG et 1,5°GHG. Le volume annuel de contribution est indexé sur les émissions résiduelles annuelles recommandées par le CRREM (tCO₂eq CRREM par type et quantité d'actifs gérés sur l'année).

Ainsi, si les émissions réelles d'Osmo Energie sont supérieures aux objectifs CRREM de l'année en cours, le montant de contribution (prix interne du carbone) augmente, incitant à les réduire ; si elles sont inférieures, il diminue, récompensant ainsi les efforts. A noter que le volume de crédits carbone peut quant à lui augmenter ou diminuer d'un grade à l'autre. Un actif très performant contribue à l'intégralité de ses émissions. Le détail méthodologique est décrit dans la partie II du présent document.

Mise à jour Vision 2025 - 2026 — Le Passage au Modèle Granulaire⁷

L'exercice 2025–2026 marque une évolution décisive du dispositif, avec l'introduction d'un Score Carbone (OsmoPerf), en rupture avec la logique binaire antérieure.

Du binaire au granulaire — Le modèle 2024 reposait sur deux catégories : compensation totale ou compensation partielle. Bien que pionnière, cette approche présentait trois limites identifiées : un effet falaise (basculement brutal d'une catégorie à l'autre sans progression lissée), une injustice technique (traitement identique d'actifs aux situations très différentes), et une posture AM limitée (insuffisamment incitative pour les équipes d'asset management).

Le modèle 2025–2026 introduit un continuum de performance structuré en quatre grades OsmoPerf (allant du plus performant A au moins performant D), permettant une gestion plus équitable, précise et incitative. L'objectif n'est plus seulement de compenser, mais de piloter la valeur verte du patrimoine.

Renforcement du signal-prix — En accentuant le différentiel de coût entre actifs vertueux et actifs obsolètes, la SCPI renforce l'intérêt économique des actions d'entretien et d'amélioration énergétique et carbone, appréciées au cas par cas.

Les dépenses d'entretien et d'amélioration, lorsqu'elles sont engagées, peuvent ainsi présenter un intérêt à la fois environnemental et économique à long terme.

⁷ Cette nouvelle Stratégie est détaillée dans la partie 2 : Politique et méthodologie

6. Périmètre d'émissions, données et méthodologie

Périmètre de contribution

Le périmètre d'émissions faisant l'objet du dispositif de contribution est défini comme suit :

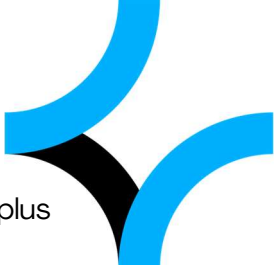
- **Périmètre couvert par la contribution** : Les consommations énergétiques des parties communes et des parties privatives des actifs détenus par la SCPI (scopes 1 et 2, incluant le scope 3 sur l'usage de l'énergie par les locataires, conformément à la méthodologie CRREM). Ce périmètre couvre l'électricité, le chauffage, la climatisation et les autres usages énergétiques des bâtiments.
- **Périmètre suivi mais exclu de la contribution** : Les fluides frigorigènes (émissions liées aux fuites des équipements de climatisation et réfrigération) font l'objet d'un suivi rigoureux, conformément aux exigences du référentiel CRREM GHG. Cependant, ces émissions sont à ce jour exclues du périmètre de contribution, pour deux raisons : leur caractère très fluctuant d'une année à l'autre rend leur calibrage difficile, et la maîtrise opérationnelle de ces émissions relève davantage de la maintenance technique et de l'entretien des équipements (souvent à la charge du locataire) que de la stratégie carbone. La SGP s'engage à réévaluer régulièrement l'opportunité d'intégrer ce périmètre au dispositif, à mesure que les pratiques de marché évoluent.

Collecte des données et méthodologie

Les données de consommation sont collectées selon une hiérarchie rigoureuse à trois niveaux :

- **Données réelles sur factures** : collecte directe des factures énergétiques auprès des locataires et gestionnaires techniques ;
- **Collecte automatisée** : intégration de flux de données télérelevées via des équipements de comptage connectés, lorsque les caractéristiques techniques des actifs le permettent ;
- **Données estimées** : recours à des méthodes d'extrapolation ou de modélisation via notre partenaire de gestion de la donnée ESG ou via les bureaux d'études intervenant en phase de due diligence, pour les actifs dont la couverture en données réelles est incomplète.

Les facteurs d'émissions carbone utilisés pour la conversion des consommations en kgCO₂eq sont ceux du référentiel CRREM, garantissant une cohérence maximale avec les trajectoires de décarbonation retenues pour le fonds. Cette homogénéité méthodologique assure la comparabilité des résultats dans le temps et entre actifs, et évite tout biais lié au croisement de référentiels hétérogènes.



Dans le cas où les données réelles ne sont pas obtenues, les données estimées les plus fiables seront utilisées (Audit Energétiques, DPE, Fournisseur de données).

Les intensités carbone utilisées dans le cadre de la dite politique seront celles transmises par les bureaux d'études en phase d'acquisition puis celles transmises par un prestataire d'agrégation et de fourniture de données en phase de gestion.

Cycle de contribution — Décalage N-1

Conformément au processus opérationnel en vigueur, la contribution carbone est réalisée sur l'année N-1 au prorata de la détention⁸ des actifs selon le processus suivant :

1. Les données de consommation et les estimations carbone de l'année N-1 sont transmises :
 - par le bureau d'étude ayant été sollicité en phase de due diligence ou ;
 - par le locataire nous ayant transmis ses factures ou ;
 - par notre fournisseur de donnée à l'issue de l'exercice.
2. Ces données sont vérifiées et retraitées par les équipes internes de la SGP afin d'assurer leur complétude et leur fiabilité ;
3. Les données validées sont intégrées sur les outils internes pour calculer le volume de crédits carbone à financer conformément aux engagements pris avec le partenaire EcoTree ;
4. Les données sont transmises à EcoTree pour validation ;
5. EcoTree procède à l'achat et à l'annulation future des crédits correspondants dans son registre ;
6. La SCPI ne pouvant pas investir directement dans des actifs hors immobiliers il a été convenu que la SGP (Mata capital IM) détiendrait les crédits carbone (stockage) et les réalloue ensuite en fonction des intensités carbone réellement constatés suite aux audits.
Ce procédé permet d'engager Osmo Energie dans une stratégie au long terme.
7. Un certificat de contribution par actif immobilier est émis par EcoTree et mis à disposition de la SCPI pour ses reportings réglementaires et commerciaux.

Ce décalage d'un an est inhérent à la nécessité de disposer de données de consommation complètes, vérifiées et certifiées avant tout engagement de contribution.

⁸ Les actifs acquis en fin d'année (sur le mois de décembre) sont exonérés du dispositif.

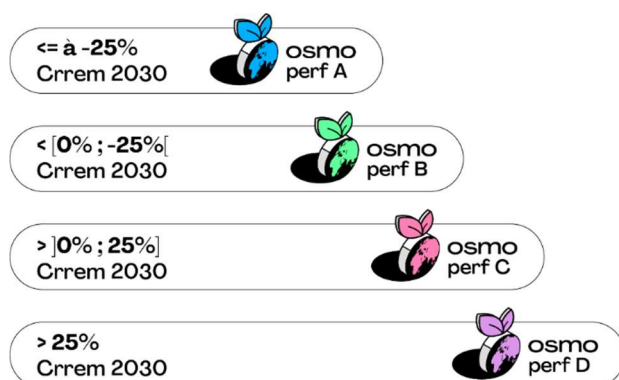
Le Score Carbone Granulaire – OsmoPerf

4 niveaux de performance

Le Score OsmoPerf évalue annuellement chaque actif en comparant son intensité carbone réelle (kgCO₂eq/m²/an) au jalon CRREM 2030 applicable à son usage et à sa localisation. L'écart constaté détermine l'appartenance à l'un des quatre grades suivants :

Grade OsmoPerf	Constat	Positionnement jalon CRREM 2030	Palier financier	Assiette de contribution	Signification opérationnelle
OsmoPerf A	Exemplaire	≤ -25 % du jalon	Premium	100 % des émissions totales	Actif surpassant l'objectif et dans certains cas conforme aux trajectoires plus ambitieuses du CRREM (1,5°).
OsmoPerf B	Conforme	entre 0 % et -25 % du jalon	Standard	Franchise : 50 % des émissions totales	L'actif est conforme à sa trajectoire. Preuve de sécurité pour l'investisseur. Valeur verte sécurisée.
OsmoPerf C	En écart	entre 0 % et +25 % au-dessus du jalon	Incitatif	Dépassement CRREM + talon de 15 % des émissions totales	L'actif est en cours d'amélioration. Promesse de création de valeur. Plan d'action opérationnel requis.
OsmoPerf D	Obsolète	> +25 % au-dessus du jalon	Dissuasif	Dépassement CRREM uniquement (socle non taxé)	Signal d'alerte sur le risque de dépréciation. Plan d'action ambitieux et prioritaire.

Performance Carbone Jalon Crrem 2030



La logique du socle non taxé pour OsmoPerf D est délibérée : préserver la trésorerie de l'actif pour financer, le cas échéant, des dépenses d'entretien et d'amélioration énergétique et carbone, tout en sanctionnant l'inaction par un prix maximal sur l'excédent.

Fixation du prix interne du carbone

Le prix interne du carbone retenu reflète la réalité économique des projets forestiers financés. Contrairement à un prix de marché abstrait, le prix à la tonne est intrinsèquement lié aux caractéristiques de chaque projet : type d'essences plantées ou gérées, pratiques sylvicoles retenues, qualité et intensité des travaux entrepris. Il résulte d'une division des coûts réels des travaux forestiers par le nombre de tonnes de CO₂ additionnellement séquestrées sur la durée du projet. Les interventions visant à la préservation de la biodiversité et à l'amélioration de la ressource aquifère entrent également dans la formation du prix, dans la mesure où elles constituent des coûts de projet à part entière. Le prix à la tonne est donc le reflet direct de la qualité et de l'ambition écologique du projet financé. En complément le futur marché réglementaire européen ETS 2 vient apporter une brique sur le prix plancher à pratiquer pour notamment les actifs les plus résilients.

Le dispositif repose donc sur une grille de prix différenciée, dont les bornes sont les suivantes :

- **Prix plancher — 45 €/tCO₂eq** Ce prix correspond au tarif partenaire le plus bas pour les actifs exemplaires, qui assument une contribution totale sur 100 % de leurs émissions résiduelles. Il a été calibré en référence au prix plancher du futur marché réglementaire européen ETS 2, dont l'entrée en vigueur est prévue à horizon 2027 pour le secteur du bâtiment. Ce choix permet de donner aux actifs une lecture directe de leur exposition future au risque réglementaire : un actif qui contribue aujourd'hui à 45 €/tonne assume dès maintenant un coût que le marché obligatoire pourrait lui imposer à terme. Il constitue ainsi un signal de résilience réglementaire à destination des investisseurs.
- **Prix plafond — 70 €/tCO₂eq** Ce prix correspond au tarif maximum pratiqué par EcoTree sur les projets forestiers de haute qualité retenus dans le cadre du partenariat. Il est appliqué aux actifs les moins performants afin de maximiser l'effet dissuasif du signal-prix et de rendre le coût du statu quo explicitement supérieur à celui des actions d'entretien et d'amélioration énergétique et carbone susceptibles d'être engagées.

Révision du prix

Les prix à la tonne sont révisés annuellement lors d'un comité annuel mis en place avec EcoTree, sur la base de l'évolution des coûts des projets forestiers, des anticipations relatives à l'ETS 2, et des conditions du marché volontaire. Toute révision fait l'objet d'une mise à jour versionnée de l'outil de pilotage interne et du présent document.



7. Gouvernance et Révision

Responsabilités et Recommandations

La mise en œuvre de la présente stratégie relève de la responsabilité conjointe de la Direction du Portfolio Management (intégration du prix carbone dans les modèles d'acquisition) et de l'équipe ESG (méthodologie, reporting, consolidation des données, relation EcoTree).

Révision

Le présent document fait l'objet d'une révision annuelle, préalablement à la publication des reportings ESG annuels. Toute évolution méthodologique significative donne lieu à une mise à jour versionnée et à une communication auprès des parties prenantes concernées.

8. Processus de Pilotage de la Contribution Carbone de la Due Diligence à la Gestion

Le présent document décrit le processus général et les procédures opérationnelles applicables au dispositif de contribution carbone de la SCPI Osmo Energie. Il couvre l'intégralité du cycle de vie de la donnée carbone, depuis la phase d'acquisition jusqu'au reporting annuel, en passant par la gestion courante du portefeuille, la validation du projet de contribution et la relation avec les partenaires EcoTree et les fournisseurs de données.

Il est destiné aux équipes suivantes : Responsable ESG / RSE (pilotage et méthodologie), équipe Portfolio Management (validation budgétaire et arbitrage), prestataire Transaction et Asset Management (collecte de données, due diligence et plans d'action).

PHASE 1 — Intégration carbone en phase d'acquisition

La prise en compte du risque carbone intervient dès les premières étapes du processus d'investissement, bien avant toute décision du Comité d'investissement. Cette anticipation est au cœur de la philosophie du dispositif : le carbone n'est pas un sujet de gestion courante, c'est un critère de sélection à part entière.

Dès qu'un actif est présenté en comité, le Responsable ESG fait une analyse poussée des due diligence énergétique et carbone réalisées par les équipes investissements. Cet audit produit les données d'entrée indispensables : surface, usage CRREM applicable, localisation géographique, consommations estimées pour piloter la trajectoire carbone actuelle et future de l'actif via l'outil de simulation interne.



La simulation OsmoPerf est l'étape centrale de cette phase. Elle consiste à comparer l'intensité carbone estimée de l'actif au jalon CRREM 2030 correspondant à son usage et à sa localisation, afin d'attribuer un grade prévisionnel (A, B, C ou D) et de calculer le coût de contribution carbone annuel associé. Cette simulation est conduite dans le fichier « Jalon 2030 — Stratégie CPC Simulation », qui permet également de mesurer l'impact de l'acquisition sur les indicateurs agrégés du portefeuille existant — intensité carbone pondérée, respect des jalons CRREM 2025 et 2030, marges disponibles. Lorsque cela est pertinent, deux scénarios peuvent être produits : l'un sans travaux, l'autre intégrant tout ou partie des travaux d'entretien et d'amélioration éventuellement envisagés, afin de documenter le passage de grade attendu.

Le coût de contribution carbone ainsi calculé est intégré dans le modèle financier de l'actif. En parallèle, un ordre de grandeur des dépenses d'entretien et d'amélioration énergétique et carbone envisageables peut être produit, au regard du jalon 2030.

L'ensemble de ces éléments — grade OsmoPerf estimé, coût carbone intégré au rendement, dépenses d'entretien et d'amélioration énergétique et carbone éventuelles, et avis ESG — est synthétisé dans une note de recommandation présentée au Comité d'investissement.

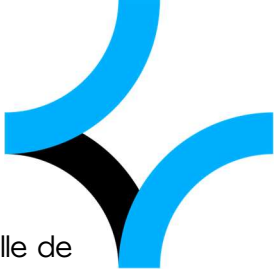
Cette note permet au Comité d'investissement de disposer d'une vision complète du profil carbone de l'actif et de son évolution prévisionnelle.

En cas d'acquisition décidée, le dossier est transmis au prestataire d'Asset Management.

PHASE 2 — Gestion annuelle des données carbone (données N-1)

La Phase 2 constitue le fondement factuel du dispositif et vise à produire, pour chaque actif du portefeuille, une mesure fiable de l'intensité carbone réelle de l'année écoulée, à partir de laquelle le grade OsmoPerf annuel sera mis à jour et l'assiette de contribution calculée. La collecte des données de consommation est conduite par l'équipe ESG en lien avec les prestataires AM et PM et le fournisseur de données ESG, selon la hiérarchie méthodologique définie plus haut. Le périmètre de collecte couvre les consommations des parties communes et des parties privatives de chaque actif. Les fluides frigorigènes font l'objet d'un suivi séparé mais ne sont pas intégrés à l'assiette de contribution à ce stade.

À réception des données, le Responsable ESG procède à leur vérification et à leur retraitement. Cette étape est critique : elle vise à s'assurer de la complétude de la couverture, à détecter les valeurs aberrantes ou incohérentes, et à valider la fiabilité des sources utilisées. Les facteurs d'émissions carbone du référentiel CRREM sont alors appliqués pour convertir les consommations en $\text{kgCO}_2\text{eq/m}^2/\text{an}$. En cas de données jugées insuffisantes ou non conformes, une demande de correctif est adressée au fournisseur avant toute validation définitive, contribuant à l'intégrité de la chaîne de données.



Une fois les données validées, le Responsable ESG calcule l'intensité carbone réelle de chaque actif et la compare au jalon CRREM 2030 applicable. L'écart constaté, exprimé en pourcentage, détermine le grade OsmoPerf attribué pour l'exercice.

Sur cette base, l'assiette de contribution est calculée pour chaque actif — volume de tCO₂eq à contribuer et coût associé en euros — selon les règles tarifaires en vigueur, en distinguant l'année pleine et le prorata temporis pour les actifs entrés ou sortis du portefeuille en cours d'exercice. Le coût total du portefeuille est consolidé à l'issue de cette étape.

PHASE 3 — Validation du projet de contribution et engagement avec EcoTree

La Phase 3 traduit le travail analytique conduit en Phase 2 en décisions opérationnelles concrètes : validation du budget de contribution actif par actif, puis engagement effectif auprès du partenaire EcoTree pour l'achat et l'annulation des crédits carbone correspondants.

Le Responsable ESG ouvre cette phase en produisant le rapport OsmoPerf annuel, document de référence qui présente, pour chaque actif, l'ensemble des éléments caractérisant sa performance carbone sur l'exercice écoulé : grade attribué, intensité carbone constatée, écart au jalon CRREM, volume de contribution recommandé et coût associé. Ce rapport constitue la pièce maîtresse soumise à la validation de la Direction Portfolio Management.

La validation par la Direction Portfolio Management est une étape délibérément collégiale. Elle vise à confronter la logique carbone avec les réalités opérationnelles et financières de chaque actif — perspectives de cession, travaux d'entretien en cours ou envisagés, situation locative, contraintes de trésorerie.

Des arbitrages pourront être proposés et, le cas échéant, un ajustement des dépenses d'entretien et d'amélioration pour intégration dans le PGE (Provision pour Gros Entretien)⁹. Cette co-construction vise à ce que le projet de contribution arrêté soit à la fois rigoureux sur le plan méthodologique et cohérent avec la stratégie de gestion du portefeuille.

Une fois le projet validé, le Responsable ESG le transmet à EcoTree avec les volumes de tCO₂eq à contribuer pour chaque actif, accompagnés des éléments contextuels pertinents (localisation, usage, contraintes géographiques éventuelles) pour orienter la sélection des projets forestiers.

⁹ Réserve financière mise de côté par une SCPI pour anticiper et couvrir les coûts des travaux d'entretien et de rénovation nécessaires à la maintenance de son parc immobilier, calculée immeuble par immeuble.



EcoTree procède alors à l'achat des crédits VER ex-ante certifiés Bureau Veritas. Conformément au schéma contractuel retenu — la SCPI ne pouvant investir directement dans des actifs non immobiliers —, la SGP conserve les crédits et les réalloue en fonction des intensités carbone effectivement constatées, ce qui ancre le dispositif dans une logique de long terme.

EcoTree émet un certificat de contribution par actif, précisant les volumes annulés, les projets forestiers financés, leurs co-bénéfices biodiversité et la certification Bureau Veritas associée.

PHASE 4 — Reporting, communication et pilotage continu

La Phase 4 clôt le cycle annuel tout en ouvrant le suivant. Elle recouvre trois dimensions indissociables : la transparence vis-à-vis des investisseurs et des régulateurs, la capitalisation sur les données produites pour améliorer le pilotage, et l'ajustement stratégique du dispositif dans sa globalité.

Sur le plan du reporting, les informations relatives à la contribution carbone sont intégrées dans les documents réglementaires – (reporting SFDR Article 9) et à minima le rapport ESG annuel.

Ce reporting peut couvrir les volumes de tCO₂e contribués, la répartition des actifs par grade OsmoPerf, l'évolution de l'intensité carbone pondérée du portefeuille par rapport aux jalons CRREM, les projets EcoTree financés avec leurs co-bénéfices, ainsi que les périmètres d'émissions couverts et exclus avec leur justification.

Sur le plan de la communication externe, la Responsable ESG prépare, sur la base du kit fourni par EcoTree, les éléments destinés aux associés, au site internet et aux supports commerciaux. La terminologie « contribution » est systématiquement privilégiée. Chaque communication précise les volumes contribués, les projets et leur localisation, l'organisme de certification, les co-bénéfices associés, et rappelle explicitement que la démarche s'inscrit dans une stratégie de réduction active des émissions et non de neutralisation.

Sur le plan du pilotage, l'outil de simulation est mis à jour avec les données réelles de l'exercice clôturé et les projections actualisées.

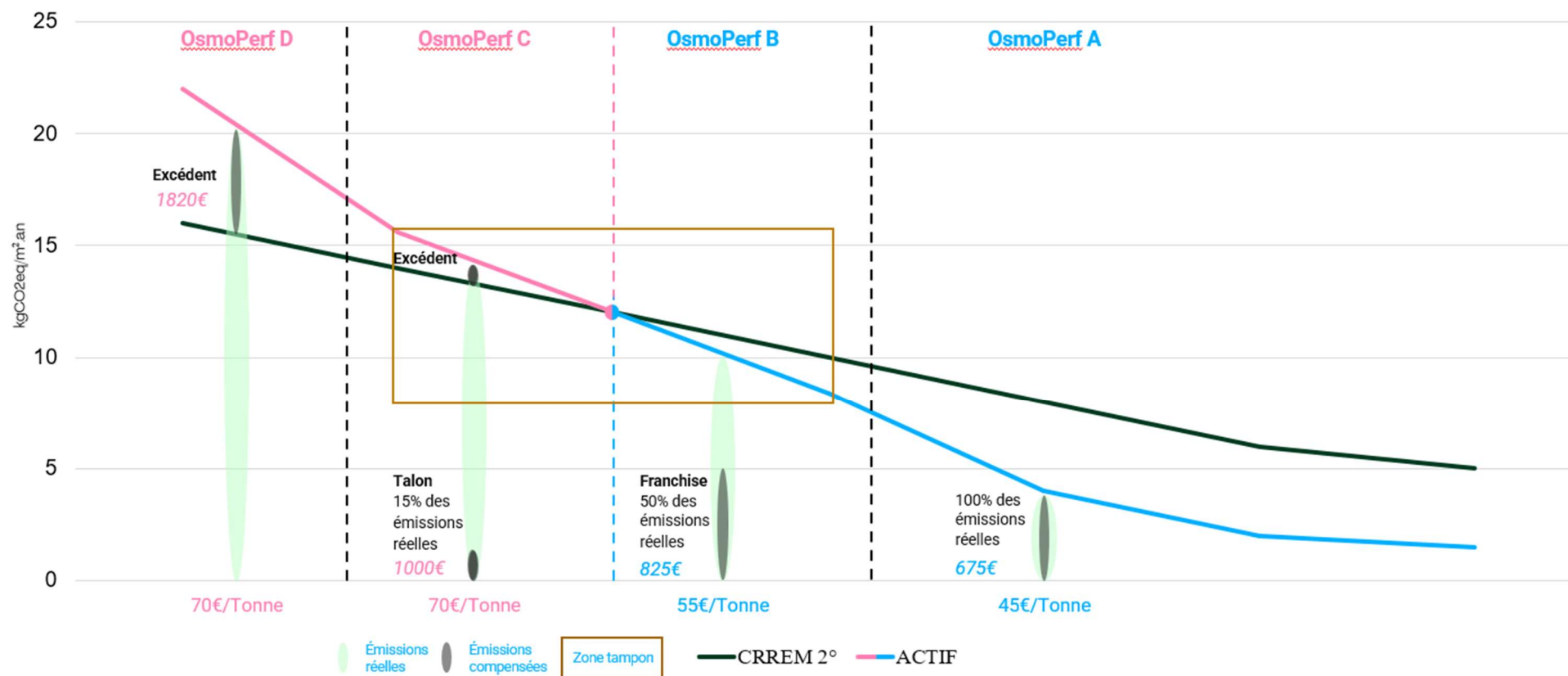
Le suivi opérationnel est assuré lors des ESG Meetings mensuels (ou lors de réunion dédiée) intégrant la Direction Portfolio Management et le prestataire d'Asset Management (ou sur une réunion dédiée), où les dérives de performance, l'avancement des travaux d'entretien éventuels et les difficultés de collecte sont remontés et arbitrés.

Le Comité de pilotage RSE/ISR/ESG trimestriel constitue l'instance de validation des ajustements stratégiques : révision éventuelle des prix internes du carbone, mise à jour des trajectoires CRREM, évolution des critères OsmoPerf.

9. ANNEXE

Schéma explicatif

Objet : Simulation d'un actif retail de 3000m²



Documents annexes

Outil de pilotage : Fichier « Jalon 2030 — Stratégie CPC Simulation »

Objet : Document de référence opérationnel pour le calcul annuel des grades OsmoPerf, le dimensionnement des assiettes de contribution carbone et la simulation des stratégies de contribution actif par actif.

Il est maintenu à jour par le Responsable ESG à chaque exercice et constitue la pièce justificative transmise à la Direction Portfolio Management pour validation du budget annuel. Il sert également d'outil de simulation en phase d'acquisition.

Règles d'utilisation : mise à jour annuelle après validation des données ; simulation obligatoire en phase d'acquisition (source « estimée » clairement identifiée) ; proratisation systématique des actifs entrés en cours d'exercice ; intégration des travaux uniquement sur engagements fermes de la direction ; contrôle de version à chaque exercice (ex. : Jalon 2030 — Stratégie CPC Simulation — 2026 v1.0).
