

# Rapport annuel 2024

Osmo apporte une nouvelle  
énergie à la SCPI

# Chiffres clés

au 31/12/2024



32 M€

Capitalisation



30,7 M€

Collecte nette 2024



1 383

Nombre d'associés



13

Nombre d'immeubles



17

Nombre de locataires



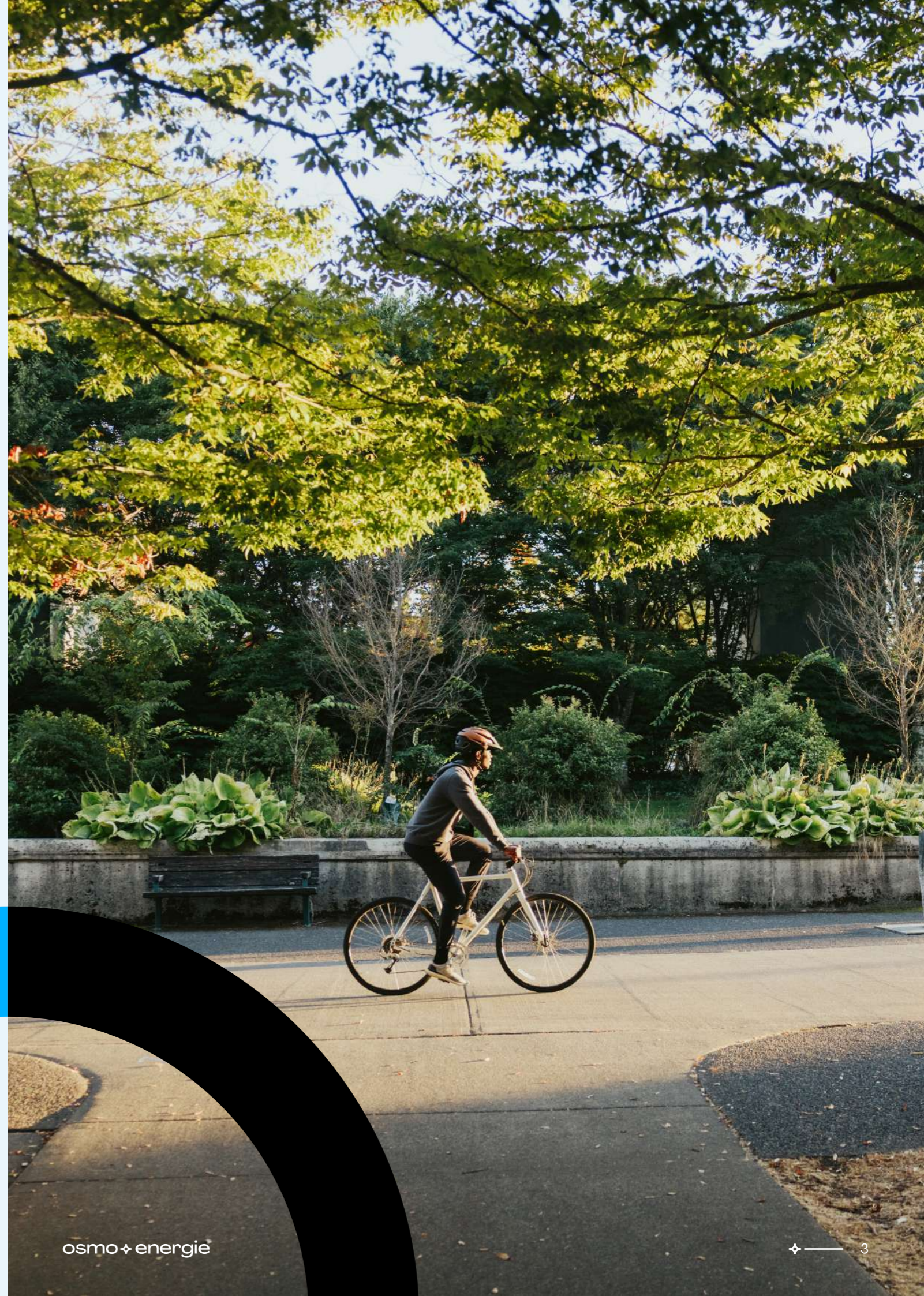
100%

Taux d'Occupation Financier



0%

Ratio d'endettement



# Sommaire

## Le mot du gérant Osmo Énergie

6

## Rapport de gestion

8

### Chiffres significatifs

8

Rentabilité, prix de part & endettement  
Bilan au 31/12/2024  
Autres informations globales par part  
Patrimoine

8

8

9

9

### Évolution du capital & Marché des parts

9

Marché primaire  
Retraits  
Evolution du capital  
Evolution des conditions de cession ou de retrait  
Evolution du prix de la part  
Évolution par part des résultats financiers  
Emploi des fonds  
Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture  
de l'exercice dont le terme est échu

9

9

9

9

10

10

11

11

### Investissements

12

Synthèse des investissements 2024

12

### Financement des investissements

13

Composition de la dette bancaire

13

### Arbitrages

13

### Composition du patrimoine

13

Composition du patrimoine  
(en % des valeurs vénales au 31/12/2024)  
Composition du patrimoine (en m<sup>2</sup>)

13

13

### Gestion Locative & Immobilière

14

Gestion Locative  
Gestion Immobilière

14

14

### Détail des investissements

15

### Valeurs de la SCPI

18

### Fiscalité

18

### Perspectives

19

### Etat du Patrimoine

21

### Tableau d'Analyse de la variation des capitaux propres

23

Capitaux propres comptables –  
évolution au cours de l'exercice (en euros)

23

### Compte de résultat de l'exercice

24

### Annexe aux comptes annuels

26

Faits caractéristiques de l'exercice  
Evénements post-clôture  
Règles et méthode comptables  
Récapitulatif des placements immobiliers

26

26

26

29

### Situation des investissements

30

Plan Pluriannuel de gros entretiens  
Participations contrôlées  
Valeurs mobilières de placements  
Tableau des variations de l'actif immobilisé et  
amortissements  
Détail des actifs et passifs d'exploitations  
Détail des financements  
Capital  
Information sur le compte de résultat  
Parties liées

30

30

30

31

31

32

32

32

33

35

## Rapport du conseil de surveillance

36

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

41

## Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions reglementées

44

Conventions soumises à l'approbation  
de l'Assemblée Générale

44

## Assemblée générale

46

Présentation des résolutions soumises à  
l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte

46

Résolutions soumises à l'Assemblée Générale  
Extraordinaire

46

Résolutions soumises à l'Assemblée Générale  
Ordinaire

48

## Gouvernance de MATA CAPITAL IM

52

## Conflits d'intérêts

53

## Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

54

## Dispositif de contrôle interne

56

Organisation et préparation des  
travaux du Conseil de Surveillance

56

Les principaux risques

57

## Règlement « disclosure » pour le fonds Osmo Energie

58

### Contexte

58

Identification et prise en compte  
des risques de durabilité

59

Identification et prise en compte  
des principales incidences négatives

59

## Annexe mise en conformité règlement « Disclosure »

60



# Le mot du gérant Osmo Énergie



Foulques de Sainte Marie

Directeur Général - Mata Capital IM



## Une première année pour construire l'avenir

L'année 2024 restera dans les mémoires comme une année charnière pour l'économie européenne, l'immobilier tertiaire et l'épargne des Français.

Marquée par la persistance d'une inflation élevée, par une politique monétaire résolument restrictive des banques centrales, et par des tensions géopolitiques croissantes, cette période a transformé les repères des investisseurs et imposé de nouvelles règles du jeu sur tous les marchés financiers et immobiliers.

Dans ce contexte exigeant et incertain, Osmo Énergie a vu le jour avec une conviction forte : offrir aux épargnants un accès à une stratégie d'investissement institutionnelle, exigeante et sélective, habituellement réservée à un cercle restreint d'investisseurs professionnels.

Grâce à l'engagement de nos équipes et à votre confiance, notre SCPI s'est imposée, dès sa première année, comme l'une des plus dynamiques et prometteuses de sa génération.

### 1. Un environnement économique exigeant, des opportunités à saisir

Après une décennie marquée par des taux d'intérêt historiquement bas et une abondance de liquidités, 2024 a confirmé un basculement de cycle profond.

Face à une inflation tenace en Europe (2,9 % en moyenne pour la zone euro<sup>1</sup>), les banques centrales ont maintenu des taux élevés, interrompant un cycle de croissance soutenue qui avait porté les marchés immobiliers et financiers depuis la sortie de la crise de 2008.

La croissance économique s'est ralentie à 0,5 % en zone euro<sup>1</sup> et à 0,7 % en France<sup>2</sup>, marquant une rupture nette avec les rythmes observés dans les années précédentes.

Dans ce contexte, l'investissement immobilier tertiaire a connu une reconfiguration rapide. En France, le volume des transactions a chuté de près de 50 % par rapport à 2023<sup>3</sup>, impacté par la hausse du coût de financement et par l'ajustement des valeurs. L'immobilier de bureaux, historiquement résilient, a notamment vu ses taux de capitalisation remonter, tandis que certains segments, comme la logistique urbaine ou le commerce, ont montré une capacité de résistance plus importante.

En zone euro, les grandes capitales ont suivi une dynamique similaire, avec un resserrement du marché autour des actifs les mieux situés, bénéficiant de locataires solides<sup>4</sup>.

Ce rééquilibrage était nécessaire après des années de valorisations tendues. Selon nous, il offre aujourd'hui des points d'entrée attractifs pour les investisseurs patients et disciplinés, capables d'identifier les véritables opportunités et de structurer leurs acquisitions dans une approche de long terme<sup>5</sup>.

### 2. Un marché de l'épargne en mutation profonde

Face à la remontée rapide des rendements sans risque, les épargnants français ont naturellement réalloué une partie de leur patrimoine vers des placements garantis. La collecte nette des SCPI a ainsi reculé à environ 3,5 milliards d'euros<sup>6</sup> en 2024, contre plus de 5,6 milliards d'euros en 2023.

Parallèlement, une recomposition structurelle du marché des SCPI s'est enclenchée. Certains véhicules historiques ont dû ajuster leurs valeurs de parts, traduisant une adaptation aux nouvelles conditions de marché.

D'autres, mieux positionnés ou plus agiles, ont démontré leur capacité à traverser ce cycle difficile.

Une nouvelle génération de SCPI a émergé, très sélective dans ses investissements, très rigoureuse dans sa gestion locative, et dotée d'une stratégie patrimoniale claire et adaptée aux défis actuels.

Osmo Énergie s'inscrit pleinement dans cette dynamique de renouveau.

Notre raison d'être est simple : offrir au plus grand nombre un accès à une expertise immobilière de niveau institutionnel, grâce à une gestion rigoureuse et expérimentée.

Adossée à une société de gestion forte de plus de 10 ans d'expérience, avec plus de 2 milliards d'euros d'encours sous gestion et plus de 70 professionnels (au niveau du groupe) spécialisés, Osmo Énergie met au service d'épargnants individuels un savoir-faire historiquement réservé aux grands investisseurs institutionnels et aux grandes familles françaises.

Dans un environnement où la sélectivité et la discipline deviennent les clés de la performance future, cette approche nous semble plus que jamais indispensable.

### 3. 2024 : Une première année fondatrice pour Osmo Énergie

L'année 2024 restera pour nous une étape fondatrice.

À l'issue de notre première année d'existence, Osmo Énergie a

su démontré la solidité de son modèle et la pertinence de son positionnement.

Grâce à votre confiance, nous avons franchi la barre symbolique des 30 millions d'euros de capitalisation à fin 2024, et celle des 40 millions d'euros dès le premier trimestre 2025.

Cette dynamique de collecte nous a permis de constituer un patrimoine de qualité, composé d'actifs rigoureusement sélectionnés en France et en Europe, pour un montant investi de plus de 35 millions d'euros à la fin du premier trimestre 2025.

Ces investissements, principalement orientés vers des immeubles offrant selon nous de solides fondamentaux locatifs et une localisation stratégique<sup>7</sup> ont permis à Osmo Énergie de délivrer en 2024 une performance supérieure à son objectif de distribution initial de 6 %, tout en respectant une approche disciplinée.

Cette exigence dans la sélection des actifs, associée à une diversification internationale dès la première année, traduit notre volonté de bâtir, dès les premiers pas de la SCPI, une base patrimoniale solide, pérenne et résiliente.

Nous sommes également fiers d'avoir obtenu, dès cette première année, le label ISR immobilier, consacrant notre engagement en faveur d'une gestion responsable, soucieuse des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

## Confiants pour 2025 et au-delà

Alors que 2025 débute sous le signe d'une stabilisation progressive des marchés, nous abordons l'année avec ambition et détermination.

Notre feuille de route est claire : poursuivre une collecte maîtrisée, investir avec discipline, diversifier le patrimoine de manière stratégique, et pérenniser la performance locative au service de nos associés.

Forts de cette première année réussie, nous avons la conviction que l'approche que nous avons choisie – sélective, institutionnelle, rigoureuse – est la clé pour traverser les cycles, saisir les opportunités et construire dans la durée un patrimoine immobilier performant et durable<sup>8</sup>.

Nous vous remercions très sincèrement pour la confiance que vous nous avez témoignée en rejoignant Osmo Énergie dès sa création.

Soyez assurés que toutes nos équipes restent pleinement mobilisées, avec enthousiasme et engagement, pour continuer à faire grandir votre SCPI, dans le respect des valeurs qui nous animent depuis le premier jour.

Texte achevé le 30 avril 2025

1. Eurostat, avril 2025 2. INSEE, avril 2025 3. Immostat, marché immobilier d'entreprise France 2024 4. JLL France, «Marché francilien au 1er semestre 2024 5. Selon la société de gestion. 6. ASPIIM - Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, Bilan 2024 7. Selon la société de gestion 8. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement long terme qui comporte des risques notamment d'illiquidité, de perte en capital et liés au marché de l'immobilier.

# Rapport de gestion

Le présent rapport de gestion vous est présenté en vue de la prochaine Assemblée Générale Mixte de la SCPI qui se tiendra le 18 juin 2025, afin de soumettre à votre approbation les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, second exercice social d'une durée exceptionnelle de 7 mois et une modification des statuts et de la note d'information afin de les mettre en conformité avec les récentes évolutions législatives et réglementaires issues de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif et de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs.

## Chiffres significatifs

Les chiffres présentés ont été établis sur la base du dernier exercice clos ayant débuté le 1er juin 2024 et s'étant clôturé au 31 décembre 2024.

### Rentabilité, prix de part & endettement

300 €

Prix de souscription au 31/12/2024

264 €

Prix de retrait au 31/12/2024



9,33%

Taux de distribution 2024 (performance obtenue sans prélèvement sur le report à nouveau ni distribution de plus-values)<sup>9</sup>

0%

Taux d'endettement<sup>10</sup> au 31/12/2024

### Bilan au 31/12/2024

17 759 558 €

Capital social (valeur nominale)

26 140 631 €

Total des capitaux propres

<sup>9</sup> Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n. <sup>10</sup> Taux d'endettement = Emprunts bancaires / Capitalisation de la SCPI

### Autres informations globales par part

	Global	Par part <sup>11</sup>
Bénéfice distribuable <sup>12</sup>	612 493 €	17,63 €
Dividende distribué <sup>4</sup>	340 912 €	12,25 €
Dividende distribué, incluant la distribution du mois de décembre 2024 intervenue en janvier 2025	486 393 €	14,00 €

### Patrimoine

	Global	Par part <sup>13</sup>
Valeur vénale/expertise	26 469 000 €	223,56 €
Valeur comptable	26 140 631 €	220,79 €
Valeur de réalisation	28 287 984 €	238,92 €
Valeur de reconstitution	34 608 432 €	292,31 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Évolution du capital & Marché des parts

### Marché primaire

En 2024, 109 398 parts ont été souscrites, pour une collecte nette de 30 691 793 €.

Le capital nominal s'élève désormais à 17 759 558 €, correspondant à 118 397 parts au nominal de 150 € chacune, détenues par 1 383 associés.

### Retraits

Aucun retrait n'a été enregistré sur l'exercice 2024.



### Évolution du capital

Date de création : 24 novembre 2023

Nominal de la part : 150 €

Date de clôture	Montant du capital nominal en fin d'exercice	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (collecte nette des retraits <sup>1</sup> )	Nombre de parts en fin d'exercice	Nombre d'associés en fin d'exercice	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée à date de clôture
31/05/2024	11 986 614 €	20 495 905 €	79 911	705	2 297 509 €	270 €
31/12/2024	17 759 558 €	11 545 887 €	118 397	1 383	1 385 506 €	300 €

<sup>11</sup> Sur le nombre moyen de parts en jouissances <sup>12</sup> Du 01/06/2024 au 31/12/2024 <sup>13</sup> Sur le nombre total de parts en circulation au 31/12/2024

# Rapport de gestion

## Évolution des conditions de cession ou de retrait

Date de clôture	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Remunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T.)
31/05/2024	0	0	0	Non applicable	0
31/12/2024	0	0	0	Non applicable	0

## Évolution du prix de la part

	31/05/2024	31/12/2024
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier (en euros)	150	300 <sup>14</sup>
Dividende versé au titre de l'année	-	14€
Rentabilité de la part (en %) <sup>15</sup>	-	4,72%
Taux de distribution <sup>16</sup>	-	9,33%
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	-	1,17 €

Durant l'exercice écoulé (du 01/06/2024 au 31/12/2024) le prix de la part est resté stable à 300 €.

## Évolution par part des résultats financiers

	31/05/2024	% total du revenu	31/12/2024	% du total des revenus
<b>Exercice revenus<sup>17</sup></b>				
Recettes locatives brutes	0	0%	4,57	66%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,77	100%	1,39	20%
Produits divers	0	0%	0,93	13%
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>0,77</b>	<b>100%</b>	<b>6,88</b>	<b>100%</b>
<b>Charges<sup>17</sup></b>				
Commission de gestion	(0,04)	-5%	(0,56)	-8%
Autres frais de gestion <sup>18</sup>	(0,62)	-81%	(1,11)	-16%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0%	0,00	0%
Charges locatives non récupérables	0,00	0%	(0,03)	0%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>(0,66)</b>	<b>-86%</b>	<b>(1,70)</b>	<b>-25%</b>
Amortissement net	0,00	0%	0,00	0%
• Patrimoine	0,00	0%	0,00	0%
• Autres	0,00	0%	0,00	0%
Provision nettes <sup>19</sup>	0,00	0%	0,00	0%
• Pour travaux	0,00	0%	0,00	0%
• Autres	0,00	0%	0,00	0%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>(0,66)</b>	<b>-86%</b>	<b>(1,70)</b>	<b>-25%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>0,10</b>	<b>14%</b>	<b>5,18</b>	<b>76%</b>
Variation report à nouveau		0%	0,03	0%
Variation autres réserves (éventuellement)		0%	0,00	0%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire		0%	(2,88)	-42%
Revenus distribués après prélèvement		0%	(2,88)	-42%

14. Au début de l'exercice au 01/06/2024 15. Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année. 16. Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. 17. Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice 18. Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles. 19. Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## Emploi des fonds

	Total 31/05/2024	Durant l'exercice N	Total au 31/05/2024
Fonds collectés	20 495 906	11 545 887	32 041 793
+ cessions d'immeubles	-	-	-
- commission de souscription	- 2 297 509	- 1 385 506	- 3 683 015
- achat d'immeubles directs	-	- 24 321 646	- 24 321 646
- achat d'immeubles indirects	- 999 000	999 000	-
- comptes courants	- 1 788 213	1 788 213	-
- frais d'acquisition (non récupérables)	-	- 2 498 072	- 2 498 072
- divers (préciser)	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>15 411 184</b>	<b>-13 872 125</b>	<b>1 539 060</b>

## Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	Article D.441-6 L.-1 <sup>o</sup> : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441-6 L.-2 <sup>o</sup> : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>													
Nombre de factures concernées	13						2						1
Montant total des factures concernées (HT ou TTC)	8 730	63 120	81 258		109 869	254 247	272 170	0	0	0	8 185	8 185	
% du montant total des achats de l'exercice (HT ou TTC)	0,16%	1,13%	1,45%	0%	1,96%	4,54%							
% du CA de l'exercice (HT ou TTC)							35%	0%	0%	0%	1%	1%	
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>													
Nombre de factures exclues													
Montant total des factures exclues (HT ou TTC)													
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours						Délais contractuels : 30 jours						
	Délais légaux : 30 jours						Délais légaux : 30 jours						

# Rapport de gestion

## Investissements

Date d'acquisition	Ville	Adresse	Surface	Typologie d'immeuble	Prix d'acquisition AEM	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
juin-24	Caudebec-les-Elbeuf	1233 rue Aux Saulniers, 78320 Caudebec-les-Elbeuf	1.198 m <sup>2</sup>	Commerce	1,6 M€	JYSK
juil.-24	Veuzain-sur-Loire	10 rue Lecoq, 41150 Veuzain-sur-Loire	1.002 m <sup>2</sup>	Commerce	0,3 M€	GammVert
juil.-24	Romorantin-Lanthenay	41 allée du 2 septembre 44 / 17 rue Honoré de Balzac, 41200 Romorantin-Lanthenay	2.436 m <sup>2</sup>	Commerce	1,3 M€	GammVert
juil.-24	Cour-Cheverny	22 boulevard Camot, 41700 Cour-Cheverny	605 m <sup>2</sup>	Commerce	0,6 M€	GammVert
juil.-24	Montoire-sur-le-Loire	23 avenue de la Paix, 41800 Montoire-sur-le-Loir	901 m <sup>2</sup>	Commerce	0,3 M€	GammVert
juil.-24	Nozay	90 route de Montléry, 91620 Nozay	3.143 m <sup>2</sup>	Commerce	2,5 M€	GammVert
juil.-24	Vierzon	6-8 rue Etienne Dolet, 18100 Vierzon	676 m <sup>2</sup>	Commerce	0,4 M€	GammVert
sept.-24	Lamotte-Beuvron	11 rue de l'Hôtel de Ville, 41600 Lamotte-Beuvron	1.668 m <sup>2</sup>	Commerce	1,7 M€	GammVert
sept.-24	Saint-Aignan	2 rue des Vignes, 41110 Saint-Aignan	629 m <sup>2</sup>	Commerce	0,5 M€	GammVert
sept.-24	Sausheim	8 Rue Jean Monnet, 68390 Sausheim	2.590 m <sup>2</sup>	Activité	2,3 M€	Elis
févr.-24	Fréjus	745, av du 15ème Corps d'Armée, 83600 Fréjus	1.380 m <sup>2</sup>	Commerce	2,6 M€	Action
déc.-24	Drachten-Azeven	Fahrenheitlaan 8 Drachten-Azeven	9.604 m <sup>2</sup>	Logistique	6,9 M€	Avient
oct.-24	Cork	26/27 South Mall, Cork	1.504 m <sup>2</sup>	Bureau	5,3 M€	JWOD Services Limited
<b>TOTAL</b>			<b>27 336 m<sup>2</sup></b>		<b>26,3 M€</b>	

## Synthèse des investissements 2024



13

Nombre immeubles

26,3 M€

Prix d'acquisition AEM

## Financement des investissements

### Composition de la dette bancaire

Au 31 décembre 2024, la SCPI ne disposait d'aucun endettement bancaire.

### Arbitrages

Au 31 décembre 2024, la SCPI n'a procédé à aucun arbitrage.

## Composition du patrimoine

### Composition du patrimoine

En % des valeurs vénales au 31/12/2024

Zone Géographique	Bureaux	Commerce	Locaux d'activité	Logistique	Total
Région Parisienne	0,0%	11,1%	0,0%	0,0%	11,1%
Province	0,0%	38,2%	9,0%	0,0%	47,2%
Etranger	18,5%	0,0%	0,0%	23,2%	41,7%
<b>TOTAL</b>	<b>18,5%</b>	<b>49,3%</b>	<b>9,0%</b>	<b>23,2%</b>	<b>100,0%</b>

### Composition du patrimoine

En m<sup>2</sup>

Zone Géographique	Bureaux	Commerce	Locaux d'activité	Logistique	Total
Région Parisienne	0 m <sup>2</sup>	3 143 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3 143 m <sup>2</sup>
Etranger	1 504 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9 604 m <sup>2</sup>	11 108 m <sup>2</sup>
Province	0 m <sup>2</sup>	13 638 m <sup>2</sup>	2 590 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	13 085 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1 504 m<sup>2</sup></b>	<b>13 638 m<sup>2</sup></b>	<b>2 590 m<sup>2</sup></b>	<b>9 604 m<sup>2</sup></b>	<b>27 336 m<sup>2</sup></b>

# Rapport de gestion

## Gestion Locative & Immobilière

### Gestion Locative

#### ◆ Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier pour l'exercice 2024 s'établit en moyenne à 100%<sup>20</sup>.

#### ◆ Contentieux

Aucun litige n'a eu lieu durant l'exercice écoulé ou n'existait au 31/12/2024.

### Gestion Immobilière

#### ◆ Travaux immobilisés

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, entraînent une valorisation du patrimoine.

Ces travaux sont inscrits en immobilisations et, le cas échéant, amortis sur leur durée d'usage.

En 2024, aucun travaux immobilisé n'a été réalisé.

#### ◆ Gros entretiens

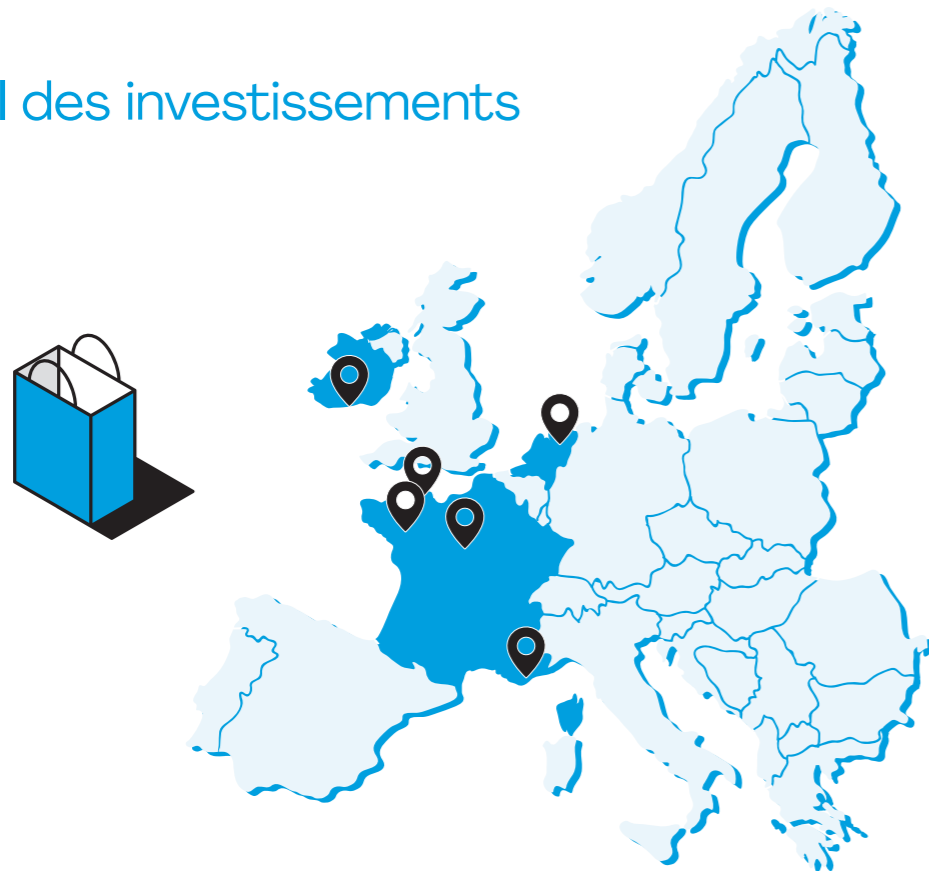
La provision pour gros entretiens correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures prévues sur un horizon de cinq ans. Elle est comptabilisée à hauteur de la quote-part des dépenses estimées, répartie linéairement sur cette période.

Dans la mesure où Osmo Energie n'a procédé à ses premiers investissements qu'à la fin du premier semestre 2024, aucune provision pour gros entretien n'a été constituée au 31/12/2024, une dotation pour provision pour gros entretiens est prévue dès l'exercice 2025.

#### ◆ Travaux d'entretien & de réparations

De la même manière, dans la mesure où Osmo Energie n'a procédé à ses premiers investissements qu'à la fin du premier semestre, aucun travaux d'entretien n'a été réalisé durant l'exercice 2024.

## Détail des investissements



20. Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

### 📍 Action – Fréjus – France

Date d'acquisition : Mai 2024



#### Adresse :

745 Av. du 15eme Corps d'Armée 83600 Fréjus

#### ◆ Chiffres clés

- Prix HD<sup>21</sup>: 2,45 M€
- Rendement immobilier AeM<sup>22</sup>: 7,15%<sup>23</sup>
- Surface : 1 380 m<sup>2</sup>

#### Description

Bâtiment commercial indépendant de 1 380 m<sup>2</sup> construit en 2001 et restructuré en 2014, situé au cœur du parc d'activités de Sainte-Croix à Fréjus, une zone urbaine dense et établie à proximité de nombreux commerces. Facilement accessible par l'autoroute A8 et desservi par les transports en commun (3 lignes de bus), il comprend 924 m<sup>2</sup> de surface de vente, 452 m<sup>2</sup> de stockage et 88 places de parking. Avec un volume d'investissement compris entre 2 et 3 millions d'euros, cette acquisition génère un taux de rendement immobilier supérieur à 7%, tous frais et droits inclus<sup>2</sup>

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

Bâtiment entièrement loué à l'enseigne Action jusqu'en juillet 2030. Fondée en 1993, Action est une chaîne de magasins non alimentaires à prix réduits, comptant plus de 2 500 points de vente en Europe. Élue enseigne préférée des Français en 2024 par EY-Parthenon, elle bénéficie selon nous d'une solide solvabilité<sup>24</sup>.

21. Prix Hors Droit, excluant les droits de mutation et frais d'acquisition 22. Rendement Acte en Main, tous frais et droits inclus. Estimation non garantie de la performance. Osmo Energie poursuit un objectif de TRI cible de 5,50% sur la durée de détention recommandée de 10 ans, ainsi qu'un taux de distribution cible de 6,00% annuel. 23. La SCPI Osmo Energie poursuit un objectif de distribution de 6% annuel sur la durée de détention recommandée (10 ans). Le rendement cible est de 5,50% sur la durée de détention recommandée. Ces objectifs ne sont pas garantis. 24. D'après les analyses de la société de gestion 25. Source : JYSK

### 📍 JYSK – Rouen – France

Date d'acquisition : Mai 2024



#### Adresse :

1233 rue aux Saulniers, 76320 Caudebec-lès-Elbeuf

#### ◆ Chiffres clés

- Prix HD<sup>21</sup>: 1,51 M€
- Rendement immobilier AeM<sup>22</sup>: 7,44%<sup>23</sup>
- Surface : 1 198 m<sup>2</sup>

#### Description

Bâtiment commercial neuf de 1 198 m<sup>2</sup>, construit en 2023, situé au sein du retail park dernière génération « La Promenade de l'Oison », à 20 km au sud de Rouen sur la commune de Caudebec-lès-Elbeuf. Loué à JYSK, plus grand distributeur danois à l'échelle internationale en ameublement, ce complexe offre une surface de vente de 1 150 m<sup>2</sup> et dispose de 400 places de parking dans un environnement commercial dense. Livré en juillet 2023, il répond aux dernières normes environnementales en vigueur. Avec un volume d'investissement compris entre 1 à 2 millions d'euros, cette acquisition offre un rendement immobilier supérieur à 7%, tous frais et droits inclus.

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

Cellule commerciale entièrement louée à l'enseigne JYSK jusqu'en juin 2033. JYSK est une chaîne danoise de magasins spécialisés dans le mobilier et les articles pour la maison. C'est le plus grand distributeur danois à l'échelle internationale<sup>25</sup>. L'entreprise compte 2 586 magasins dans 50 pays et plus de 22 000 employés. Un bail ferme d'une durée de 6 ans a été signé à la livraison du bâtiment, à une valeur locative inférieure à 100€/m<sup>2</sup>

# Rapport de gestion

## 📍 Portefeuille GammVert – France

Date d'acquisition : juillet et septembre 2024



### Adresse :

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

### ◆ Chiffres clés

• Prix HD<sup>26</sup>: 6,95 M€ • Rendement immobilier  
• Surface : 11 060 m<sup>2</sup> AeM<sup>27</sup>: 9,37%<sup>28</sup>

### Description

Acquisition d'un portefeuille de 8 locaux commerciaux loués à Gamm Vert, filiale du groupe Teract. L'enseigne, créée en 1977, est le leader de la jardinerie avec 1 050 points de vente en France. Un maillage territorial fort et une présence dans de petites villes sont les atouts de l'enseigne. Le portefeuille comprend un bâtiment au sud de l'Île-de-France (Nozay) et 7 en Sologne, entre Tours et Orléans. Avec un volume d'investissement compris entre 5 à 10 millions d'euros, cette acquisition génère un rendement immobilier moyen supérieur à 9%, tous frais et droits inclus<sup>2</sup>.

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

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

<sup>26</sup> Prix Hors Droit, excluant les droits de mutation et frais d'acquisition <sup>27</sup> Rendement Acte en Main, tous frais et droits inclus. Estimation non garantie de la performance. <sup>28</sup> La SCPI Osmo Energie poursuit un objectif de distribution de 6% annuel sur la durée de détention recommandée (10 ans). Le rendement cible est de 5,50% sur la durée de détention recommandée. Ces objectifs ne sont pas garantis.

## 📍 ELIS – Sausheim – France

Date d'acquisition : juillet 2024



### Adresse :

8 rue Jean Monnet, 68390 Sausheim

### ◆ Chiffres clés

• Prix HD<sup>26</sup>: 2,16M€ • Rendement immobilier  
• Surface : 2 590 m<sup>2</sup> AeM<sup>27</sup>: 7,31%<sup>28</sup>

### Description

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

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

Local d'activité entièrement loué à Elis jusqu'en juin 2033. Elis est une entreprise française cotée en bourse qui a réalisé en 2023 un CA de 4,3 Mds €, compte 55 881 collaborateurs et plus de 400 000 clients dans le monde. Le bail d'Elis est ferme jusqu'en 2029 à une valeur locative inférieure à 100 €/m<sup>2</sup>.

## 📍 Cok – Irlande

Date d'acquisition : Octobre 2024



### Adresse :

26-27 South Mall, Centre, Cork, Irlande

### ◆ Chiffres clés

• Prix HD<sup>29</sup>: 4,90 M€ • Rendement immobilier  
• Surface : 1 530 m<sup>2</sup> AeM<sup>30</sup>: 7,24%<sup>31</sup>

### Description

Rénové en 2019, cet immeuble de bureau bénéficie d'une localisation centrale dans la deuxième ville la plus dynamique d'Irlande, Cork, élue première ville européenne de «petite taille» pour son potentiel économique (source: Financial Times European Cities of the Future Awards 2022-2023). Situé sur South Mall, artère tertiaire historique de Cork, l'immeuble bénéficie d'accès directs aux services urbains, à une riche offre de restauration et à des infrastructures de transport. Actuellement loué à quatre locataires avec une durée moyenne résiduelle ferme des baux de cinq ans, l'immeuble offre une bonne mutualisation locative. Le rendement immobilier de cette acquisition est supérieur à 7,20%, tous frais et droits inclus.

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

Près de la moitié des surfaces est louée à JWOD Service Limited, cabinet d'avocats irlandais établi à Cork depuis 1931, jouissant d'une excellente réputation. Les autres espaces sont occupés par un cabinet d'architectes, une société spécialisée en ressources humaines ainsi qu'un cabinet de conseil et comptabilité. La durée ferme moyenne restante des baux s'élève à 4,71 ans<sup>32</sup>.

<sup>29</sup> Prix Hors Droit, excluant les droits de mutation et frais d'acquisition <sup>30</sup> Rendement Acte en Main, tous frais et droits inclus. Estimation non garantie de la performance. Osmo Energie poursuit un objectif de TRI cible de 5,50% sur la durée de détention recommandée de 10 ans, ainsi qu'un taux de distribution cible de 6,00% annuel. <sup>31</sup> La SCPI Osmo Energie poursuit un objectif de distribution de 6% annuel sur la durée de détention recommandée (10 ans). Le rendement cible est de 5,50% sur la durée de détention recommandée. Ces objectifs ne sont pas garantis. <sup>32</sup> Au 31/12/2024.

## 📍 Drachten – Pays-Bas

Date d'acquisition : Décembre 2024



### Adresse :

Fahrenheitlaan 8, 9207 HE Drachten, Pays-Bas

### ◆ Chiffres clés

• Prix HD<sup>29</sup>: 6,14M€ • Rendement immobilier  
• Surface : 9 600 m<sup>2</sup> AeM<sup>30</sup>: 7,56%<sup>31</sup>

### Description

Centre logistique à Drachten, aux Pays-Bas, idéalement situé près de l'autoroute A7, reliant Amsterdam à Groningen. Construit en 2003 et parfaitement entretenu par le locataire, ce bâtiment est équipé de 1 715 panneaux solaires en toiture et compte 27 quais de chargement. Cette plateforme logistique sert de siège opérationnel européen à Fiber-Line, société cotée à la bourse de New York. Le bâtiment est loué avec un bail ferme résiduel de 4,3 ans et génère un rendement immobilier supérieur à 7%. Les Pays-Bas, avec leur économie robuste et leur position centrale dans la logistique européenne, représente un pays stratégique dans l'allocation immobilière d'Osmo Energie. Le bâtiment est par ailleurs implanté sur une parcelle de 21 000m<sup>2</sup> à fort potentiel.

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

Le bâtiment est entièrement loué à Fiber-Line, une entreprise spécialisée dans le recyclage de fibres synthétiques pour des usages de fibre optique. Rachetée en 2019 par Avient pour 120 millions de dollars, Fiber-Line est locataire du bâtiment dans le cadre d'un bail jusqu'en 2039, dont 4 ans ferme. Le locataire a mis en place un programme de travaux important sur ce site, signe selon nous de pérennité future de son implantation.

# Rapport de gestion

## Valeurs de la SCPI

Il ressort de la comptabilité, ainsi que de l'actualisation de la valeur des immeubles réalisée par la société BNP Real Estate, les valeurs suivantes pour votre SCPI :

Valeur comptable	Valeur de réalisation <sup>33</sup>	Valeur de reconstitution <sup>34</sup>
26 140 631 €	28 287 984 €	34 608 432 €
220,79 €	238,92 €	292,31 €

## Fiscalité

### Une stratégie européenne pour diversifier le patrimoine

La diversification géographique du patrimoine immobilier d'Osmo Energie au sein de la zone euro constitue un axe stratégique de gestion à long terme. Elle permet de saisir des opportunités immobilières variées sur des marchés dynamiques et complémentaires.

Fin 2024, Osmo Energie a ainsi acquis ses deux premiers immeubles à l'étranger, en Irlande et aux Pays-Bas, portant à près de 50% la part du patrimoine d'Osmo Energie hors de France.

Cette allocation paneuropéenne implique une fiscalité sur les revenus potentiellement plus avantageuse (la fiscalité applicable dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'évoluer dans le temps), et nécessite de tenir compte de certaines particularités :

- **Retenue à la source** : Les revenus provenant d'immeubles situés à l'étranger sont imposés à la source. Contrairement aux immeubles situés en France, les revenus issus des investissements dans le reste de la zone euro sont soumis à des retenues fiscales dans leur pays d'origine, ce qui impacte le montant des revenus distribués aux associés. Osmo Energie distribue donc, sur ces immeubles situés hors de France, un loyer net d'impôt étranger aux associés, et ce depuis le mois de décembre 2024.
- **Absence de double imposition** : Sur la base des conventions fiscales en vigueur, et afin d'éviter une double imposition en France et à l'étranger, les associés d'Osmo Energie

bénéficient, selon les pays, soit d'un crédit d'impôt, soit de la méthode dite du taux effectif global. Dans tous les cas, c'est la fiscalité d'origine des pays où sont situés les immeubles qui s'applique.

- **Exonération des prélèvements sociaux** : Les revenus de source étrangère sont exonérés de prélèvements sociaux en France (économie de 17,2%), contribuant ainsi à optimiser le rendement net de l'investissement, après fiscalité.

Lors de la déclaration d'impôts de ses associés, Osmo Energie a transmis un document indiquant de manière précise la part de revenus provenant d'immeubles situés en France ou à l'étranger.

### Un suivi renforcé et une information transparente

Pour une bonne compréhension des associés, Osmo Energie communique chaque mois deux montants distincts pour bien suivre l'évolution de leur investissement :

1. **Le dividende brut** : Il reflète la performance brute de la SCPI avant fiscalité.
2. **Le dividende net de fiscalité européenne** : Il correspond au montant effectivement perçu sur le compte de l'associé, après retenue fiscale des impôts payés à l'étranger.

<sup>33</sup>. Valeur de réalisation : elle représente l'évaluation du patrimoine net de la société, calculée en tenant compte de la valeur estimée des actifs diminuée du montant du passif.  
<sup>34</sup>. Valeur de reconstitution : elle correspond à la valeur de réalisation, à laquelle sont ajoutés les frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine, notamment les frais d'acquisition et la commission de souscription.

## Perspectives

### Perspectives 2025 : transparence, performance et construction de long terme

Les deux dernières années ont profondément redessiné le paysage des SCPI. La hausse rapide des taux d'intérêt à partir de 2022, la revalorisation des patrimoines immobiliers, le retour de l'inflation, ainsi que les nouvelles exigences réglementaires et extra-financières ont bouleversé les repères établis. Dans ce contexte de transformation profonde, parfois anxiogène pour les épargnants, nous avons fait le choix de la clarté et de l'engagement.

Chez **Osmo Energie**, nous avons placé la **transparence** et la **pédagogie** au cœur de notre relation avec nos associés. Qu'il s'agisse de nos bulletins périodiques d'informations, de nos vidéos explicatives, ou de nos communications spécifiques, nous nous attachons à donner un cap clair, à expliquer nos décisions et à contextualiser les chiffres. Dans un environnement en constante évolution, ce n'est pas l'opacité qui garantit la protection des investisseurs, mais la confiance, fondée sur une information claire et accessible. Cette exigence demeurera notre fil conducteur en 2025.

## Questions / Réponses

### 1. Quel est l'objectif d'Osmo Energie en 2025 ?

L'ambition d'Osmo Energie pour 2025 est double : **poursuivre la collecte** afin de faire croître le patrimoine immobilier de la SCPI, et **renforcer la diversification** locative et géographique du portefeuille. Notre objectif est de **doubler la capitalisation** de la SCPI cette année pour dépasser les **80 millions d'euros**, et ainsi continuer à investir dans des actifs immobiliers de qualité, en France et en Europe.

Notre stratégie reste inchangée : agréger progressivement des lignes unitaires de taille raisonnable (inférieures à 10 M€), pour mutualiser les risques locatifs et garantir un revenu pérenne à long terme. Nous poursuivrons également notre approche opportuniste sur les différents marchés européens, avec pour objectif d'**ouvrir à de nouveaux pays de la zone euro** notre portefeuille, tout en diversifiant les typologies d'actifs.

Enfin, nous continuerons à proposer à nos partenaires et associés un produit d'épargne **moderne, accessible, et dynamique**, enrichi **prochainement de nouvelles fonctionnalités et services**. Plusieurs annonces interviendront au deuxième trimestre 2025 à ce sujet.

<sup>35</sup>. Objectif non garanti

### 2. Quel sera le taux de distribution de Osmo Energie en 2025 ?

Les premières distributions de dividendes pour 2025 ont été calibrées sur un **taux de distribution annualisé de 6,00%**<sup>35</sup>, en ligne avec l'objectif long terme de la SCPI. Nous rappelons qu'**Osmo Energie verse ses dividendes mensuellement**, un positionnement rare sur le marché qui en fait l'une des SCPI les plus agiles pour les investisseurs en quête de revenus récurrents.

Ce taux pourra être **revu à la hausse en cours d'année**, si les conditions d'investissement restent favorables, notamment grâce à notre stratégie opportuniste sur des actifs immobiliers de qualité acquis à prix décotés. Toutefois, notre ligne de conduite reste guidée par la **prudence**, la **pérennité** et la **régularité**. Nous préférons toujours une stratégie solide à long terme à une approche trop agressive à court terme.

### 3. En quoi être une jeune SCPI est-il un avantage dans le contexte actuel ?

La forte correction des valeurs immobilières enregistrée entre 2022 et 2024 offre selon nous une fenêtre d'opportunité rare pour les jeunes SCPI. Là où certaines SCPI historiques doivent composer avec un patrimoine acquis lors du dernier cycle haussier, Osmo Energie a **la possibilité de constituer un portefeuille immobilier à un point bas du cycle**.

Cela nous permet de bâtir un véhicule avec des fondements robustes dès le départ, avec des perspectives de performance alignées sur le nouveau cycle immobilier. Notre jeunesse est aussi synonyme de **souplesse, d'agilité et de réactivité** : chez Osmo Energie, nous savons saisir les opportunités rapidement et gérer nos actifs de manière active, un atout indispensable dans le contexte actuel.

### 4. Osmo Energie a-t-elle recours à la dette ?

Oui, mais de manière mesurée et encadrée. Notre stratégie prudentielle prévoit de **ne pas dépasser un ratio d'endettement de 25 à 30% de la capitalisation** à moyen-long terme. À fin 2024, Osmo Energie ne portait **aucune dette**.

Nous avons toutefois sécurisé, début 2025, une ligne de **crédit revolving de 3 millions d'euros**, représentant moins de 10% de la capitalisation. Ce crédit, négocié à un taux attractif (Euribor 3M + 1,70%), est mobilisable de manière fractionnée et nous permet de **saisir rapidement certaines opportunités d'investissement**. Il est in fine et peut être renouvelé ou remboursé à chaque échéance de tirage.

# Rapport de gestion

## 5. Y a-t-il des parts en attente de retrait sur Osmo Énergie ?

Non. À ce jour, aucune part n'est en attente de retrait.

## 6. Y a-t-il des investisseurs institutionnels au capital d'Osmo Énergie ?

Non, et c'est un choix stratégique fort, dans l'intérêt des épargnants particuliers. Nous avons fait le choix de **ne pas accueillir d'investisseurs institutionnels** au capital de la SCPI afin de préserver un actionnariat exclusivement **constitué de particuliers**.

Ce positionnement nous permet de **protéger la SCPI de mouvements massifs de souscriptions ou de retraits**, et d'assurer une gestion alignée sur les horizons de placement de nos associés. Les profils d'un investisseur institutionnel et d'un épargnant particulier ne sont pas les mêmes : leurs horizons, leurs contraintes, et leurs attentes diffèrent.

## 7. Pourquoi investir dans Osmo Énergie ?

Osmo Énergie repose sur **trois piliers fondamentaux** :

- Une **performance financière ambitieuse** avec un **objectif de distribution de 6% (non garanti)** ou plus à long terme. Cet objectif a été tenu en 2024 et reste notre cap en 2025.
- **Un patrimoine immobilier diversifié, résilient et engagé sur une trajectoire de sobriété énergétique.** D'ores et déjà composé de **13 actifs répartis en France, au Royaume-Uni, aux Pays Bas et en Irlande**, le patrimoine d'Osmo Énergie a été acquis à un taux de rendement immobilier moyen supérieur à 7,8% tous frais inclus<sup>36</sup>. La SCPI est **labellisée ISR** et classifiée **SFDR 9<sup>37</sup>**, le plus haut standard réglementaire en termes de finance durable.
- **Une solution d'épargne agile et accessible** : disponible dès **300 euros**, finançable à crédit, ouverte en **pleine propriété ou en démembrement**, avec **dividendes mensuels, versements programmés** et possibilité de **réinvestissement automatique des dividendes** dès 1 euro.

Osmo Énergie donne aujourd'hui **accès à une compétence historiquement réservée aux investisseurs institutionnels**. Notre mission est claire : **démocratiser l'immobilier de performance**, tout en accompagnant nos associés dans la durée, avec pédagogie, transparence et ambition maîtrisée.



Texte achevé le 30 avril 2025

Les chiffres présentés ci-dessous reflètent la situation de votre SCPI sur la période du 01/06/2024 au 31/12/2024, qui correspond au second exercice social de la SCPI qui s'est étalé sur une durée exceptionnelle de 7 mois.

## État du Patrimoine

En euros

Etat du patrimoine	31/12/2024		31/05/2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	24 321 646,35	26 469 000,00	-	-
Agencements et aménagements	-	-	-	-
Amortissements sur agencements et aménagements	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	85 900,00	85 900,00
Avances et acomptes versés sur immobilisations	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	999 000,00	999 000,00
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>24 321 646,35</b>	<b>26 469 000,00</b>	<b>1 084 900,00</b>	<b>1 084 900,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	-	-	1 788 212,99	1 788 212,99
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 788 212,99</b>	<b>1 788 212,99</b>

<sup>36</sup> La SCPI Osmo Énergie poursuit un objectif de distribution de 6% annuel sur la durée de détention recommandée (10 ans). Le rendement cible est de 5,50% sur la durée de détention recommandée. Ces objectifs ne sont pas garantis. <sup>37</sup> La SCPI Osmo Énergie poursuit un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR). Cet objectif est non garanti.

# Rapport de gestion

## État du Patrimoine (suite)

En euros

État du patrimoine	31/12/2024		31/05/2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Amortissements des actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	270 107,42	270 107,42	2 040,00	-
Autres créances	1 040 848,02	1 040 848,02	2 038 944,96	2 040 984,96
• Avances et acomptes versés	-	-	-	-
• Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
• Créances Fiscales	893 725,54	893 725,54	26 355,14	26 355,14
• Associés opération sur capital	137 240,48	137 240,48	113 729,82	113 729,82
• Débiteurs divers	9 882,00	9 882,00	1 898 860,00	1 900 900,00
• Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilité</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 189 850,00	2 189 850,00	13 883 431,14	13 883 431,14
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>3 500 805,44</b>	<b>3 500 805,44</b>	<b>15 924 416,10</b>	<b>15 924 416,10</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-42 220,12	-42 220,12	-	-
Dettes d'exploitation	-1 093 713,18	-1 093 713,18	-590 222,54	-590 222,54
Dettes diverses	-234 732,54	-234 732,54	-1 000,00	-1 000,00
• Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
• Dettes Fiscales	-91 784,72	-91 784,72	-	-
• Locataires créditeurs	-	-	-	-
• Associés, dividendes à payer	-142 333,31	-142 333,31	-	-
• Associé, retrait	-	-	-	-
• Crédeurs divers	-614,51	-614,51	-1 000,00	-1 000,00
<b>TOTAL IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-1 370 665,84</b>	<b>-1 370 665,84</b>	<b>-591 222,54</b>	<b>-591 222,54</b>
<b>TOTAL III + IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>2 130 139,60</b>	<b>2 130 139,60</b>	<b>15 333 193,56</b>	<b>15 333 193,56</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	1 267,81	1 267,81	434,49	434,49
Produits constatés d'avance	-312 423,09	-312 423,09	-	-
Frais d'émission d'emprunt à étaler	-	-	-	-
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF)</b>	<b>-311 155,28</b>	<b>-311 155,28</b>	<b>434,49</b>	<b>434,49</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>26 140 630,67</b>		<b>18 206 741,04</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>28 287 984,32</b>		<b>18 206 741,04</b>

## Tableau d'Analyse de la variation des capitaux propres

### Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

En euros

Variation des capitaux propres	Situation d'ouverture 01/06/2024	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2024
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	11 986 614,40	-	5 772 943,66	17 759 558,06
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>11 986 614,40</b>	<b>-</b>	<b>5 772 943,66</b>	<b>17 759 558,06</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	8 509 291,52	-	5 772 943,65	14 282 235,17
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 297 508,71	-	-3 887 597,07	-6 185 105,78
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>6 211 782,81</b>	<b>-</b>	<b>1 885 346,58</b>	<b>8 097 129,39</b>
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	8 343,83	4 018,52	12 362,35
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-</b>	<b>8 343,83</b>	<b>4 018,52</b>	<b>12 362,35</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 31.12.24	-	-	612 492,97	612 492,97
Acomptes sur distribution 31.12.24	-	-	340 912,10	340 912,10
Résultat de l'exercice 31.05.24	8 343,83	8 343,83	-	-
Acomptes sur distribution 31.05.24	-	-	-	-
Acompte complémentaire au titre de l'exercice 31.05.24	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>8 343,83</b>	<b>8 343,83</b>	<b>271 580,87</b>	<b>271 580,87</b>
Primes d'émission d'emprunts à étaler	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts	-	-	-	-
Écarts de conversion actif	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>18 206 741,04</b>	<b>-</b>	<b>7 933 889,63</b>	<b>26 140 630,67</b>

Au titre de l'exercice écoulé, conformément à l'article 7.5 des statuts de la SCPI, afin de préserver les intérêts des anciens associés en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant 4 018,52 € ont été prélevés sur le compte de prime d'émission et affectés au compte de report à nouveau.

# Rapport de gestion

## Compte de résultat de l'exercice

En euros

Compte de résultat	31/12/2024	31/05/2024
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	509 693,64	-
Charges facturées	149 484,22	-
Produits des participations contrôlées	109 958,98	-
Produits annexes	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>769 136,84</b>	<b>-</b>
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-10 201,91	-
Charges ayant leur contrepartie en transfert de charges	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
<b>Autres charges immobilières</b>		
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	-3 607,13	-
Commissions et honoraires	-	-
Frais de contentieux	-	-
Impôts et taxes	-108 228,00	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-122 037,04</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>647 099,80</b>	<b>-</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	3 883 578,58	2 297 508,71
Autres produits	0,37	1 700,00
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3 883 578,95</b>	<b>2 299 208,71</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la Société de gestion	-1 452 000,60	-2 300 635,40
Honoraires	-2 594 597,05	-44 448,99
Frais assemblée et de conseils	-	-
Services bancaires	-819,06	-6 726,18
Cotisations et contributions	-	-310,35
Divers charges d'exploitation	-28 074,82	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-
Autres charges	-6 050,80	-18,80
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-4 081 542,33</b>	<b>-2 352 137,72</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-197 963,38</b>	<b>-52 929,01</b>

En euros

Compte de résultat	31/12/2024	31/05/2024
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	274 125,14	61 272,84
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>274 125,14</b>	<b>61 272,84</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-45,61	-
Dépréciations des charges financières	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-45,61</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>274 125,14</b>	<b>61 272,84</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-764,00	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-764,00</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-764,00</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>612 492,97</b>	<b>8 343,83</b>

# Rapport de gestion

## Annexe aux comptes annuels

### Faits caractéristiques de l'exercice

Il s'agit du deuxième exercice de la SCPI OSMO ENERGIE. Il a débuté le 1<sup>er</sup> juin 2024 et s'est achevé le 31 décembre 2024.

La collecte nette de la SCPI s'établit à 11 545 887,31 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Elle a utilisé cette collecte pour acquérir dix actifs situés en France et deux actifs situés à l'étranger.

La SCPI détient donc 13 actifs, intégrant un actif acquis par la SCI MCF FREJUS au cours du premier semestre 2024 qui est désormais détenu directement par la SCPI, suite à la transmission universelle du patrimoine de la SCI MCF FREJUS intervenue au profit de la SCPI le 30 décembre 2024.

Le montant total investi au 31 décembre 2024 s'établit à 24 321 646 euros.

Au cours de cet exercice, la SCPI a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un total de 340 912 euros.

### Evènements post-clôture

La SCPI a réalisé en janvier 2025 une distribution post-clôture de 145 478 €, soit 1,75 € par part en jouissance, au titre du mois de décembre 2024. Au total, la distribution versée au titre de l'année 2024 s'est élevée à 14 € par part en jouissance.

La SCPI a également sécurisé, début 2025, une ligne de **crédit revolving de 3 millions d'euros**, représentant moins de 10% de la capitalisation. Ce crédit, négocié à un taux attractif (Euribor 3M + 1,70%), est mobilisable de manière fractionnée, et nous permet de **saisir rapidement certaines opportunités d'investissement**. Il est in fine et peut être renouvelé ou remboursé à chaque échéance de tirage.

### Règles et méthode comptables

#### ❖ Principes et règles comptables en vigueur :

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les comptes de l'exercice sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les éléments présentés sont les suivants :

- **un état de patrimoine** établi en liste et présenté avec deux colonnes :

1. Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
2. Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.

- **un tableau d'analyse** de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent

- **un compte de résultat**

- **une annexe** représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

#### ❖ Immobilisations locatives :

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent généralement à des travaux de restructuration ou d'amélioration.

En cas de remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées. Le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash-Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 19 décembre 2024.

#### ❖ Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI :

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable.
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur.
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Ces éléments peuvent faire l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

#### → Modalités de détermination de la valeur estimée des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

#### → Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

#### ❖ Créances et dettes :

##### → Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les avances en compte courant de titres financiers contrôlés sont des immobilisations financières contrôlées valorisées au montant du nominal et des potentiels intérêts courus.

##### → Dettes :

Les dettes sont valorisées, le cas échéant, à leur valeur nominale.

#### ❖ Provisions pour créances locataires :

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non-recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ...).

Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties ...)

Au 31/12/2024, il n'a pas été constaté de provisions pour dépréciation de créances douteuses.

#### ❖ Prélèvements sur la prime d'émission :

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscription ainsi que les tous frais liés à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Au titre de l'exercice 2024, 3 883 614,87 € de frais d'acquisition et de souscription ont été imputés sur la prime d'émission et 4 018,52 € ont été prélevés sur la prime d'émission au titre de la reconstitution du report à nouveau conformément à l'article 7.5 des statuts, afin de préserver les intérêts des anciens associés en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant.

#### ❖ Nature des charges non immobilisables :

##### → Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

##### → Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

# Rapport de gestion

## ❖ Plan d'entretien des immeubles :

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble sur la base de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Cette provision est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses. Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Au titre de l'exercice 2024, aucune provision pour gros entretien n'a été constatée dans les comptes.

## ❖ Commissions de la société de gestion :

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la SCPI et la distribution des bénéficiaires (hors frais d'envoi).

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.

La Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans l'article 14 des statuts :

### • Commission de gestion :

9 % HT du montant (soit 10,80 % TTC au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes nets encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés), et, des autres produits encaissés par la SCPI.

### • Commission de souscription de parts :

12% TTC du montant souscrit.

### • Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :

1 % HT soit 12 % TTC du prix d'acquisition ou de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. La commission de cession d'actifs immobiliers sera perçue uniquement en cas de plus-value sur le prix de vente.

## • Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux :

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, qui serait calculée sur l'ensemble des travaux de gros entretien et d'investissement réalisés.

## ❖ Provision pour risques et charges :

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Au titre de l'exercice 2024, aucune provision pour risques et charges n'a été constatée.

## ❖ Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs :

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

## ❖ Engagements Hors bilan :

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

• **Engagements** sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions

• **Covenants** sur les emprunts conclus, conditions de taux

• **Garanties données** sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)

• **Cautions bancaires** de locataires

## Engagements hors bilan

	31/12/2024	31/05/2024	Variation
Dettes garanties	-	-	-
Engagements donnés	-	-	-
Engagements reçus	468 046,75	-	468 046,75
Garanties données	-	-	-
Garanties reçues	-	-	-
Aval, cautions	-	-	-

Les engagements reçus sont composés de cautions bancaires (61%) ou corporate (49%) octroyées dans le cadre de baux signés avec les locataires.

## Récapitulatif des placements immobiliers

En euros

	31/12/2024		31/05/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	4 900 000,00	4 900 000,00	-	-
Commerces	13 282 646,35	15 430 000,00	-	-
Hebergements	-	-	-	-
Locaux d'activité et mixtes	-	-	-	-
Logistique / stockage	6 139 000,00	6 139 000,00	-	-
Clinique	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	85 900,00	85 900,00
<b>SOUS TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>	<b>24 321 646,35</b>	<b>26 469 000,00</b>	<b>85 900,00</b>	<b>85 900,00</b>
<b>Titres et créances de participation contrôlées</b>				
Bureaux/commerces	-	-	1 170 800,00	1 170 800,00
<b>SOUS TOTAL TITRES ET CRÉANCES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>999 000,00</b>	<b>999 000,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24 321 646,35</b>	<b>26 469 000,00</b>	<b>1 084 900,00</b>	<b>1 084 900,00</b>

# Rapport de gestion

## Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux	Valeur nette comptable (en €)
1233 rue Aux Saulniers, 76320 Caudebec-les-Elbeuf	Caudebec-les-Elbeuf	07/06/2024	commerce	1198,00	1610 000,00	28 980,00	1638 980,00	1510 000,00	-	1 510 000,00
10 rue Lecoq, 41150 Veuzain-sur-Loire	Veuzain-sur-Loire	12/07/2024	commerce	1 002,00	340 000,00	23 460,00	363 460,00	240 000,00	-	240 000,00
41 allée du 2 septembre 44 / 17 rue Honoré de Balzac, 41200 Romorantin-Lanthenay	Romorantin-Lanthenay	12/07/2024	commerce	2 436,00	1 440 000,00	99 360,00	1 539 360,00	1 230 000,00	-	1 230 000,00
22 boulevard Carnot, 41700 Cour-Cheverny	Cour-Cheverny	12/07/2024	commerce	605,00	670 000,00	46 230,00	716 230,00	590 000,00	-	590 000,00
23 avenue de la Paix, 41800 Montoire-sur-le-Loir	Montoire-sur-le-Loir	12/07/2024	commerce	901,00	420 000,00	28 980,00	448 980,00	270 000,00	-	270 000,00
6-8 rue Etienne Dolet, 18100 Vierzon	Vierzon	12/07/2024	commerce	676,00	410 000,00	28 290,00	438 290,00	330 000,00	-	330 000,00
11 rue de l'Hôtel de Ville, 41600 Lamotte-Beuvron	Lamotte-Beuvron	18/09/2024	commerce	1 668,00	1 820 000,00	125 580,00	1 945 580,00	1 560 000,00	-	1 560 000,00
2 rue des Vignes, 41110 Saint-Aignan	Saint-Aignan	18/09/2024	commerce	629,00	700 000,00	48 300,00	748 300,00	470 000,00	-	470 000,00
8 Rue Jean Monnet, 68390 Sausheim	Sausheim	23/09/2024	entrepôt et bureau	2 590,00	2 390 000,00	164 910,00	2 554 910,00	2 161 606,00	-	2 161 606,00
745, av du 15ème Corps d'Armée, 83600 Fréjus <sup>38</sup>	Fréjus	21/02/2024 <sup>31</sup>	commerce	1 380,00	2 700 000,00	186 300,00	2 886 300,00	2 450 000,00	-	2 661 040,35
<b>TOTAL COMMERCES PROVINCE</b>				<b>13 085,00</b>	<b>12 500 000,00</b>	<b>780 390,00</b>	<b>13 280 390,00</b>	<b>10 811 606,00</b>	<b>-</b>	<b>11 022 646,35</b>
90 route de Montléry, 91620 Nozay	Nozay	12/07/2024	commerce	3 143,00	2 930 000,00	219 750,00	3 149 750,00	2 260 000,00	-	2 260 000,00
<b>TOTAL COMMERCES IDF</b>				<b>3 143,00</b>	<b>2 930 000,00</b>	<b>219 750,00</b>	<b>3 149 750,00</b>	<b>2 260 000,00</b>	<b>-</b>	<b>2 260 000,00</b>
Fahrenheitlaan 8 Drachten-Azeven	Drachten-Azeven	20/12/2024	logistique	9 604,00	6 139 000,00	638 456,00	6 777 456,00	6 139 000,00	-	6 139 000,00
<b>TOTAL LOGISTIQUE / STOCKAGE PROVINCE</b>				<b>9 604,00</b>	<b>6 139 000,00</b>	<b>638 456,00</b>	<b>6 777 456,00</b>	<b>6 139 000,00</b>	<b>-</b>	<b>6 139 000,00</b>
26/27 South Mall, Cork	Cork	24/10/2024	bureaux	1 504,00	4 900 000,00	367 500,00	5 267 500,00	4 900 000,00	-	4 900 000,00
<b>TOTAL BUREAUX EUROPE</b>				<b>1 504,00</b>	<b>4 900 000,00</b>	<b>367 500,00</b>	<b>5 267 500,00</b>	<b>4 900 000,00</b>	<b>-</b>	<b>4 900 000,00</b>
<b>TOTAL OSMO ENERGIE</b>				<b>27 336,00</b>	<b>26 469 000,00</b>	<b>2 006 096,00</b>	<b>28 475 096,00</b>	<b>24 110 606,00</b>	<b>-</b>	<b>24 321 646,35</b>
<b>TOTAL (INDIRECT)</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DIRECT ET INDIRECT</b>				<b>27 336,00</b>	<b>26 469 000,00</b>	<b>2 006 096,00</b>	<b>28 475 096,00</b>	<b>24 110 606,00</b>	<b>-</b>	<b>24 321 646,35</b>

Aucune acquisition d'immeuble, dont le vendeur a directement ou indirectement des intérêts communs avec la Société de Gestion ou des associés de la SCPI, n'a été effectuée.

### Plan Pluriannuel de gros entretiens

Néant

### Valeurs mobilières de placements

Néant

### Participations contrôlées

Néant

## Tableau des variations de l'actif immobilisé et amortissements

Variation de l'actif immobilisé	Situation d'ouverture	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Construction	-	24 321 646,35	-	24 321 646,35
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	85 900,00	445 050,00	530 950,00	-
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>85 900,00</b>	<b>24 766 696,35</b>	<b>530 950,00</b>	<b>24 321 646,35</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	999 000,00	1 045,61	1 000 045,61	-
Créances rattachées aux titres de participations	1 788 212,99	490 000,00	2 278 212,99	-
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>2 787 212,99</b>	<b>491 045,61</b>	<b>3 278 258,60</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 873 112,99</b>	<b>25 257 741,96</b>	<b>3 809 208,60</b>	<b>24 321 646,35</b>

Variation des amortissements	Situation d'ouverture	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Travaux locatifs	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Frais de notaire	-	-	-	-
Droits d'enregistrements	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

38. L'actif a été acquis par la SCI MCF FREJUS le 21/02/24. Une transmission universelle de patrimoine a eu lieu le 30/12/24. Le prix d'acquisition est le prix hors droits payé par MCF Fréjus. La valeur nette comptable inclut les frais d'acquisition supportés par MCF Fréjus.

# Rapport de gestion

## Détail des actifs et passifs d'exploitations

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation de clôture au 31/05/2024	Situation de clôture au 31/12/2024	Degré de liquidité		
			Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Actifs d'exploitation</b>					
Créances					
Locataires et comptes rattachés					
• Créances locataires	-	270 107,42	270 107,42	-	-
• Locataires douteux	-	-	-	-	-
• Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
Autres créances					
• Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-	-
• Etat et autres collectivités	26 355,14	893 725,54	893 725,54	-	-
• Associés opération sur capital	113 729,82	137 240,48	137 240,48	-	-
• Syndic	-	-	-	-	-
• Autres débiteurs	1 900 900,00	9 882,00	9 882,00	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 040 984,96</b>	<b>1 310 955,44</b>	<b>1 310 955,44</b>	-	-

Détail des autres passifs d'exploitation	Situation de clôture au 31/05/2024	Situation de clôture au 31/12/2024	Degré d'exigibilité		
			Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Passifs d'exploitation</b>					
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus	-	42 220,12	42 220,12	-	-
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	590 222,54	1 093 713,18	1 093 713,18	-	-
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	-	-	-	-	-
Dettes aux associés					
Dettes aux associé, retrait	-	142 333,31	142 333,31	-	-
Dettes fiscales					
Autres dettes diverses	1 000,00	614,51	614,51	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>591 222,54</b>	<b>1 370 665,84</b>	<b>1 370 665,84</b>	-	-

## Détail des financements

Aucun financement n'a été mis en place ou est en cours au 31 décembre 2024

## Capital

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	79 910,76	38 486,29	-	118 397,05
Valeur nominale	150,00	150,00	150,00	150,00
Capital social	11 986 614,40	5 772 943,66	-	17 759 558,07

## Information sur le compte de résultat

	31/12/2024	31/05/2024
<b>PRODUITS IMMOBILIER</b>		
Loyers	509 693,64	-
Produits des participations contrôlées*	109 958,98	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>619 652,62</b>	<b>-</b>
<b>Détail des charges refacturées</b>		
Taxes foncières	116 631	-
Taxes bureaux	-	-
Charges locatives	32.853,22	-
Divers	-	1.700
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>149.484,22</b>	<b>1.700</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Détail des reprises de provisions pour risque d'exploitation</b>		
Provisions pour gros entretien	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
Charges récupérables	-10 201,91	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Charges non récupérables	-	-
Assurances non récupérables	-3 607,13	-310,35
Dotations aux prov Gros entretiens	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-13 809,04</b>	<b>-310,35</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
Taxe foncière	-108 228	-
Taxe sur les ordures ménagères	-	-
Taxe sur les bureaux	-	-
Autres taxes	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-108 228</b>	<b>-</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
<b>Détail des reprises d'exploitation</b>		
Pour créances douteuses	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
Frais de souscription	1 385 506,48	2 297 508,71
Commission d'acquisition d'immeubles	2 498 072,10	-
Autres produits	0,37	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>3 883 578,95</b>	<b>2 297 508,71</b>

\*Le produit des participation contrôlées est composé du boni lié à la Transmission Universelle de Patrimoine de la SCI MCF Fréjus à la SCPI Osmo Energie.

# Rapport de gestion

	31/12/2024	31/05/2024
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
<b>Détail des commissions de la société de Gestion</b>		
Commission de gestion	-66 494,12	-3 126,69
Commission de souscription	-1 385 506,48	-2 297 508,71
Commission d'acquisition	-2 498 072,10	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-3 950 072,70</b>	<b>-2 300 635,40</b>
<b>Détail des honoraires</b>		
Honoraires Commissaire aux comptes	-7 210,00	-4 500,00
Honoraires Expert Comptable	-53 637,16	-19 375,00
Honoraires Expertises	-10 608,22	-
Honoraires juridiques	-9 573,34	-10 287,50
Honoraires Divers	-6 050,80	-16,80
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-87 079,52</b>	<b>-34 179,30</b>
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Détail services bancaires</b>		
Frais bancaires	-819,06	-6 726,18
Frais d'émission d'emprunt	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-819,06</b>	<b>-6 726,18</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
Coût dépositaire	-15 496,23	-10 286,49
Impôts étranger	-28 074,82	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-43 571,05</b>	<b>-10 286,49</b>
<b>DÉTAIL DES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>		
<b>Produits financiers</b>		
Intérêts des comptes courants	-	-
Intérêts sur Placements	-	-
Intérêts sur comptes bancaires	164 166,16	61 272,84
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>164 166,16</b>	<b>61 272,84</b>
<b>Charges financières</b>		
Intérêts sur emprunts	-	-
Autres charges financières	-45,61	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-45,61</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>164 211,77</b>	<b>61 272,84</b>
<b>DÉTAIL DES PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS</b>		
<b>Produits exceptionnels</b>		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Pénalités	-764	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-764</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-764</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>612.492,97</b>	<b>8.343,83</b>

39. Les comptes courants rattachés aux participations sont les montants que la SCPI prête à la société liée au titre de la convention les liant afin de concourir à son financement.  
 40. Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture 41. Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI, conformément aux dispositions statutaires 42. Les commissions sont relatives à l'acquisition de nouveaux actifs conformément aux dispositions statutaires.

## Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Entreprises liées	Postes du bilan		Compte de résultat		
	Autres dettes rattachées aux participations <sup>39</sup>	Dettes fournisseurs <sup>40</sup>	Commission de gestion <sup>41</sup>	Commission de souscription <sup>41</sup>	Commission d'acquisition <sup>42</sup>
MCF URBAN CONVENIENCE	606,79	-	-	-	-
MATA CAPITAL	-	60 355,41	66 494,12	1 385 506,48	216 606,06
<b>TOTAL</b>	<b>606,79</b>	<b>60 355,41</b>	<b>66 494,12</b>	<b>1 385 506,48</b>	<b>216 606,06</b>

# Rapport du conseil de surveillance



## Chers Associés,

Conformément aux dispositions légales et statutaires applicables à la SCPI OSMO ÉNERGIE, nous avons l'honneur de vous présenter le rapport du Conseil de Surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Au cours de l'année 2024, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises, les 13 mai et 16 juillet.

Depuis la clôture de l'exercice écoulé, un conseil supplémentaire s'est tenu le 10 février 2025, consacré à l'examen des comptes annuels provisoires de l'exercice clos le 31 décembre 2024. A chaque séance, les débats ont été menés avec rigueur et implication. La Société de Gestion nous a tenus régulièrement tenus informés de l'évolution de l'activité et a répondu à l'ensemble de nos demandes d'information, nous permettant de suivre avec discernement les orientations stratégiques prises au bénéfice de la SCPI.

Lors de la séance du 10 février 2025, en présence du Commissaire aux Comptes, nous avons procédé à un examen approfondi du compte de résultat, des états financiers et de l'ensemble des documents de clôture provisoire de l'exercice écoulé.

## Capital et marché des parts

En 2024, la SCPI OSMO ÉNERGIE a connu une dynamique soutenue. À fin décembre 2024, la capitalisation s'élevait à **32 millions d'euros**, avec **plus de 100 000 parts** en circulation, détenues par **plus de 1 300 associés**.

Aucun retrait de part n'était en attente de traitement à cette date, témoignant de l'attractivité du véhicule et de la confiance renouvelée des porteurs de parts.

## Situation et état du patrimoine

Tout au long de l'année, la Société de Gestion nous a présenté de manière transparente les projets d'acquisition et de cession. La SCPI OSMO ÉNERGIE comptait **13 actifs immobiliers** au 31 décembre 2024, localisés en France, aux Pays Bas et en Irlande, pour une surface locative de près de 30 000 m<sup>2</sup>

Les acquisitions ont été réalisées à des **rendements supérieurs à 7,5 % acte en main**, témoignant d'une gestion rigoureuse et d'une capacité à capter des opportunités

sur un marché en mutation. Le patrimoine est diversifié en termes de typologie (bureaux, commerces, logistique) et de géographie. La SCPI est **labellisée ISR** et **classée article 9 au sens de la réglementation SFDR**, ce qui atteste de son haut niveau d'exigence réglementaire en matière d'investissement responsable.

**Le taux d'occupation financier (TOF)** s'élève à **100 %** à fin d'année, un niveau requis pour une SCPI en phase de constitution.

## Financement

À fin 2024, la SCPI ne détenait **aucun endettement bancaire**. En début d'année 2025, une **ligne de crédit revolving de 3 millions d'euros** a été mise en place, représentant **moins de 10 % de la capitalisation** à cette date. Ce levier modéré

permet de sécuriser une souplesse d'intervention sur le marché tout en maintenant une politique prudente en matière d'endettement. Cette ligne est assortie d'un taux indexé sur l'Euribor augmenté d'une **marge bancaire de 1,70 %**.

## Valeur du patrimoine et valeur des parts

La **valeur vénale du patrimoine**, hors droits, s'élève à **26,5 millions d'euros** au 31 décembre 2024, selon les évaluations réalisées par les experts indépendants. Cette valorisation reflète à la fois la qualité des actifs et le positionnement stratégique de la SCPI sur des segments porteurs.

La **valeur de reconstitution** s'élève à **34,6 millions d'euros** soit **292,31 euros par part**, tandis que la **valeur de réalisation** ressort à **238,92 euros** par part. Le **prix de souscription** reste fixé à **300 euros**.

Les écarts entre la valeur de souscription et les autres valeurs réglementaires sont cohérents et traduisent une politique de valorisation prudente. La légère évolution des valeurs d'expertise par rapport à l'année précédente (variation de **9,8 %**) est considérée comme normale dans le contexte de marché actuel. L'écart entre la valeur de reconstitution et le prix de souscription de la part s'explique principalement par l'intégration, dans la valeur de reconstitution, de l'ensemble des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine, notamment les droits d'acquisition (frais de notaire, droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription.

## Comptes sociaux

Le résultat net de l'exercice clos le 31 décembre 2024 est bénéficiaire, traduisant la montée en puissance du patrimoine et la bonne performance locative des actifs en portefeuille.

**Le résultat net comptable** s'élève à **612 493 euros**, soit **17,63 euros par part**.

**Le dividende versé sur l'exercice 2024** s'élève à **14 euros par part**, soit un **taux de distribution** sur le prix de la part au 31 décembre de l'année précédente de **9,33 %**, et un taux

de distribution annualisé de 7,00% sur le prix de part actuel. Cette performance se positionne favorablement par rapport à la moyenne du marché des SCPI, en particulier au regard du niveau de risque maîtrisé et de la qualité des actifs.

Le **report à nouveau** au 31 décembre 2024 s'établit à **1,17 euros par part**, offrant une marge de manœuvre pour accompagner la croissance future et lisser la distribution le cas échéant.

# Rapport du conseil de surveillance

## Gouvernance et transparence

Le Conseil de Surveillance salue l'excellente communication assurée par la Société de Gestion, qui s'est attachée tout au long de l'année à fournir une information claire, pédagogique et régulière. Les associés ont pu bénéficier de **bulletins trimestriels détaillés**, de **webinaires interactifs**, ainsi que

de rapports accessibles et documentés.

Cette approche proactive en matière de gouvernance et de transparence constitue l'un des atouts majeurs de la SCPI OSMO ÉNERGIE, en particulier dans un contexte de marché où la lisibilité et la confiance sont essentielles.

## Perspectives 2025

La Société de Gestion ambitionne de **doubler la capitalisation de la SCPI en 2025**, tout en conservant une politique d'investissement sélective. L'environnement de taux plus stabilisé pourrait offrir de nouvelles opportunités d'acquisition à des conditions favorables.

Par ailleurs, le développement de **services digitaux à destination des associés** et **le renforcement de la stratégie ESG** figureront parmi les axes prioritaires de développement.

## Rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

Aucune convention entrant dans le champ d'application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

En outre, des **conventions** entrant dans le champ d'application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier se sont poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

❖ **Avec la société MCF Fréjus**, société qui a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine dans la Société au cours de l'exercice écoulé et dans laquelle la société MATA CAPITAL IM, gérante de la Société, exerçait des fonctions de direction :

- **Une convention de compte-courant** d'associé conclue le 29 avril 2024.

Au titre de cette convention, la Société s'est engagée à mettre à disposition de la société MCF Fréjus une somme maximale de 10 000 000 euros, sous forme d'avance en compte-courant, non rémunéré et ce pour une durée indéterminée. Cette convention a pris fin à la suite de la TUP de MCF Fréjus dans la Société le 30 décembre 2024 et n'a généré aucun intérêt au titre de l'exercice écoulé.

❖ **Avec la société Mata Capital IM**, société de gestion de la Société, conformément à l'article 14 des statuts :

- **Une commission de gestion maximum de 9 % HT** du montant (soit 10,80 % TTC au taux de TVA en vigueur) :
  - (i) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI et diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés sous-jacentes), et
  - (ii) des autres produits encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice écoulé, la Société a comptabilisé une commission de gestion de 66 494,12 euros HT, imputée sur la prime d'émission.
- **Une commission de souscription de 12 % TTC** du montant souscrit, destiné à couvrir les frais de collecte (notamment préparation et réalisation des souscriptions, placement des parts de la SCPI et rémunération des distributeurs, etc...).  
 Au titre de l'exercice écoulé, la Société a comptabilisé une commission de souscription de 1 385 506,48 euros HT, imputée sur la prime d'émission.

- Une **commission de cession de parts de 1 % HT** du montant de la transaction en cas de transfert de parts par voie de cession gré à gré ou de cession sur un marché secondaire des parts., destiné respectivement à couvrir les frais de constitution du dossier ou d'organisation du marché secondaire des parts.

Ces commissions sont à la charge des cessionnaires, donataires ou ayant droits, sans impact sur les comptes de la Société.

- **Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers de 1% HT** du montant de la transaction hors

taxes et hors droits. En cas de cession, la commission sera perçue par la société de gestion uniquement en cas de plus-value.

Au titre de l'exercice écoulé, la Société a comptabilisé de commission de d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers de 216 606,06 euros HT, imputée sur la prime d'émission.

Ces conventions n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

## Rapport sur l'exercice social clos le 31 décembre 2024

Lors de la réunion du 10 février 2025, la Société de Gestion nous a communiqué toutes les explications utiles sur les événements survenus au cours du second exercice social de la Société et la situation de celle-ci. Elles sont exposées dans le rapport de la Société de Gestion.

**Sur la base de ces éléments, le Conseil de Surveillance constate :**

- ❖ qu'à la clôture de l'exercice le 31 décembre 2024, la variation nette du capital ressort à 5 772 943,66 €.
- ❖ que le résultat de l'exercice écoulé se solde par un bénéfice de 612 492,97 euros que la Société de Gestion propose d'affecter de la façon suivante :
  - Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 : 612 492,97 €
  - Auquel s'ajoute le report à nouveau : 8 343,83 €
  - Augmenté du prélèvement sur le compte de prime d'émission : 4 018,52 €
  - Soit un bénéfice distribuable de 624 855,32 €
  - Diminué des distributions de dividendes déjà versés aux associés au titre de divers acomptes au cours de l'exercice écoulé et en janvier 2025 pour un montant de 458 125,54,
  - Soit un solde distribuable de 166 729,78 € que l'Assemblée Générale décide d'affecter intégralement au report à nouveau, portant ce dernier à 166 729,78€.

❖ que les valeurs de la Société au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

- Valeur nette comptable : 26 140 630,67 euros, soit 220,79 euros par part
- Valeur de réalisation : 28 287 984,32 euros, soit 238,92 euros par part
- Valeur de reconstitution : 34 519 021,61 euros, soit 292,31 euros par part

Plus globalement, le Conseil de Surveillance constate l'absence d'événements négatifs au cours de l'exercice écoulé.

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance prend acte que la Société de Gestion a lancé le 23 octobre 2024 un appel à candidatures afin de permettre le renouvellement d'un tiers des membres du conseil de surveillance conformément à l'article 17.1 des statuts de la Société.

Dans ces conditions, les projets de résolutions qui nous ont été présentés n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

# Rapport du conseil de surveillance

## Résolutions

Les résolutions qui seront soumises à votre approbation lors de l'Assemblée Générale ne suscitent aucune remarque particulière de la part du Conseil de Surveillance. Nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

Tels sont, chers Associés, les éléments que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance au titre de l'exercice clos

le 31 décembre 2024. Nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes pour leur disponibilité et leur professionnalisme, qui ont permis à votre Conseil de Surveillance de remplir sa mission dans les meilleures conditions.

Tels sont, chers Associés, les éléments que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes pour leur disponibilité et leur professionnalisme, qui ont permis à votre Conseil de Surveillance de remplir sa mission dans les meilleures conditions.

Pour le Conseil de Surveillance de la SCPI OSMO ÉNERGIE,

**Aurore PERRIN**

Présidente

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

**Exercice de 7 mois clos le 31 décembre 2024**

**À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier OSMO ENERGIE**

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier OSMO ENERGIE relatifs à l'exercice de 7 mois clos le 31 mai 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> juin 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé au sein de la note « Immobilisations locatives » de l'annexe des comptes annuels, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur vénale. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la Société Civile de Placement Immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

## Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société

de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile

de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, **le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.** En outre :

❖ il **identifie et évalue les risques** que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et

recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

❖ il **prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit** afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

❖ il apprécie **le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction**, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

❖ il apprécie **le caractère approprié de l'application** par la direction de la convention comptable de continuité

d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

❖ il apprécie **la présentation d'ensemble des comptes annuels** et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 26 mai 2025

**Le commissaire aux comptes**

**Deloitte & Associés**

**Sylvain GIRAUD**

# Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

## Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conformément à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

❖ **Convention d'avance en compte courant avec la SCI MCF FREJUS** dans laquelle votre société détenait 99,90% du capital social et dont la société Mata Capita IM, gérante de la société, exerçait des fonctions de direction.

• **Convention conclue le 29 avril 2024.**

Au titre de cette convention, la société s'est engagée à mettre à disposition de la société MCF Fréjus une somme maximale de 10 000 000 euros, sous forme d'avance en compte courant, non rémunéré et ce pour une durée indéterminée.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le solde de ce compte courant s'élève à 0 euros et n'a généré aucun intérêt sur l'exercice.

❖ **Conventions avec la société Mata Capital IM**, société de gestion de votre société, conformément à l'article 14 des statuts :

- **Une commission de gestion maximum de 9 % HT** (soit 10,80 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant :

- (i) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI et diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés sous-jacentes), et
- (ii) des autres produits encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société a comptabilisé une commission de gestion de 66 494,12 euros HT.

- **Une commission de souscription de 12% TTC du montant souscrit**, destiné à couvrir les frais de collecte (notamment préparation et réalisation des souscriptions, placement des parts de la SCPI et rémunération des distributeurs, etc...).

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société a comptabilisé une commission de souscription de 1 385 506,48 euros HT, imputée sur la prime d'émission.

- **Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers de 1% HT du montant de la transaction** hors taxes et hors droits. En cas de cession, la commission sera perçue par la société de gestion uniquement en cas de plus-value.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société a comptabilisé une commission d'acquisition de 216 606,06 euros HT, imputée sur la prime d'émission.

Paris-La Défense, le 26 mai 2025

**Le commissaire aux comptes**

**Deloitte & Associés**

**Sylvain GIRAUD**

# Assemblée générale

## Présentation des résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte

Les présentes résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire soumises aux associés prévoient notamment une modification statutaire réduisant le nombre de membres du conseil de surveillance afin de se conformer aux récentes évolutions législatives et réglementaires issues de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif. Cette modification est de nature à impacter directement la résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire relative à la nomination de nouveaux membres.

Il est donc expressément précisé que, dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire adopterait les résolutions relatives à la réduction du nombre de membres du conseil de surveillance, **la résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire portant sur la nomination de nouveaux membres au conseil de surveillance excédant le nouveau plafond statutaire sera réputée sans objet et ne sera pas mise aux voix**, ou, si elle l'est, sera considérée comme caduque.

## Résolutions soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire

### Première résolution (Modification de l'objet social)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 2 des statuts de la Société, afin de tenir compte des évolutions réglementaires relatives aux actifs pouvant être acquis par une SCPI, ainsi qu'il suit :

« La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé principalement en France, dans les pays de l'Espace Economique Européen (EEE), au Royaume-Uni et en Suisse, permettant de maximiser le potentiel de rendement du portefeuille immobilier sur la durée de placement recommandée et de répondre aux nouveaux défis liés à la sobriété énergétique et sobriété carbone des bâtiments.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder aux opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. L'actif de la Société se compose exclusivement des éléments de patrimoine relevant de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.

Également, dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. »

### Deuxième résolution (Modification de l'article 8.1 des statuts)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 8.1, paragraphe 2 "Catégories de parts" des statuts de la Société, afin de tenir compte des évolutions réglementaires permettant la création de catégories de parts, ainsi qu'il suit :

« Des catégories de parts peuvent être créées sur décision de la Société de Gestion et selon les prescriptions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de la réglementation en vigueur. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

### Troisième résolution (Modification des articles 12 et 22.1 des statuts)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier les articles 12 et 22.1 des statuts de la Société, afin de tenir compte des évolutions réglementaires permettant la suppression de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire des valeurs nette comptable, de réalisation et reconstitution, ainsi qu'il suit :

#### ♦ A l'article 12

« La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la SCPI et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

(...)

- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### ♦ A l'article 22.1

Il est supprimé purement et simplement la mention faite à l'approbation des valeurs nette comptables, de réalisation et de reconstitution.

### Quatrième résolution (Modification de l'article 17.1 des statuts)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 17.1 des statuts de la Société afin d'harmoniser ses dispositions avec la réglementation en vigueur :

« Le conseil de surveillance est composé d'au moins trois (3) membres et de maximum cinq (5) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

### Cinquième résolution (Modification de l'article 21.1 des statuts)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 21.1 des statuts de la Société afin d'harmoniser ses dispositions avec la réglementation en vigueur, en intégrant les deux paragraphes suivants :

« Les associés peuvent participer et voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification conformément à la réglementation applicable.

Par ailleurs, les assemblées générales peuvent se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés conformément à la réglementation applicable. »

# Assemblée générale

## Sixième résolution

(**Modification des articles 21.4, 22.2, 23.2 et 24 des statuts**)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier les articles 21.4, 22.2, 23.2 et 24 des statuts de la Société afin d'harmoniser ses dispositions avec la réglementation en vigueur permettant la suppression du quorum aux assemblées générales, en supprimant purement et simplement toutes les références au quorum dans lesdits articles.

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide également d'intégrer le paragraphe suivant à l'article 23.2 :

“ Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance. ”

## Septième résolution

(**Modifications de la note d'information**)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier la note d'information de la Société, afin d'harmoniser ses dispositions avec la réglementation en vigueur, ainsi qu'il suit :

❖ en supprimant toute référence au quorum aux articles 1.1.4 et 1.1.5 de la note d'information ;

## Résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

### Neuvième résolution

(**Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024**)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports au titre du dernier exercice écoulé de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve dans tous leurs développements lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 612 492,97 euros, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes et résumées dans ces rapports.

❖ en modifiant l'article 8, alinéa 2 afin de se conformer à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier ainsi qu'il suit :

“ Sur la base de cette valeur, la valeur de reconstitution et la valeur de réalisation sont arrêtées annuellement par la Société de Gestion, **ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.** ”

### Huitième résolution

(**Modifications du règlement intérieur du Conseil de Surveillance**)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 2 du règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la Société, afin d'harmoniser ses dispositions avec la réglementation en vigueur, ainsi qu'il suit :

“ Le conseil de surveillance est composé d'au moins trois (3) membres et de maximum cinq (5) membres nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société pour une durée de trois (3) exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société statuant sur les comptes de l'exercice écoulé suivant leur nomination. ”

### Dixième résolution

(**Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier**)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier au titre du dernier exercice écoulé, approuve les termes desdits rapports ainsi que les conventions visées dans ces rapports.

### Onzième résolution

(**Constatation de la variation nette du capital social de la Société à la clôture de l'exercice**)

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2024 à la somme de 17 759 558,06 euros et, prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 5 772 943,66 €.

### Douzième résolution

(**Quitus à la Société de Gestion**)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Treizième résolution

(**Quitus au Conseil de Surveillance**)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Quatorzième résolution

(**Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et fixation du dividende**)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le bénéfice distribuable de la façon suivante :

- ❖ Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 : 612 492,97 €
- ❖ Auquel s'ajoute le report à nouveau : 8 343,83 €
- ❖ Augmenté du prélèvement sur le compte de prime d'émission : 4 018,52 €
- ❖ Soit un bénéfice distribuable de 624 855,32 €

- ❖ Diminué des distributions de dividendes déjà versés aux associés au titre de divers acomptes au cours de l'exercice écoulé et en janvier 2025 pour un montant de 458 125,54 €,
- ❖ Soit un solde distribuable de 166 729,78 € que l'Assemblée Générale décide d'affecter intégralement au report à nouveau, portant ce dernier à 166 729,78 €.

### Quinzième résolution

(**Approbation des valeurs de la SCPI**)

L'Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2024 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- ❖ Valeur nette comptable : 26 140 630,67 euros, soit 220,79 euros par part
- ❖ Valeur de réalisation : 28 287 984,32 euros, soit 238,92 euros par part
- ❖ Valeur de reconstitution : 34 519 021,61 euros, soit 292,31 euros par part

### Seizième résolution

(**Indemnisation des membres du Conseil de Surveillance**)

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice écoulé et décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance dans la limite de 1 500 euros par membre et par an.

### Dix-septième résolution

(**Prise d'acte de la démission de Madame Cécile Peghaire de son mandat de membre du conseil de surveillance**)

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de la démission de Madame Cécile PEGHAIRE de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance notifiée à la Société, prenant effet à compter de ce jour, et lui donne quitus entier et sans réserve.

# Assemblée générale

## Dix-huitième résolution

**(Prise d'acte de la démission de la société NOVA CAPITAL HOLDING de son mandat de membre du Conseil de Surveillance)**

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de la démission de la société NOVA CAPITAL HOLDING de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance notifiée à la Société, prenant effet à compter de ce jour, et lui donne quitus entier et sans réserve.

## Dix-neuvième résolution

**(Prise d'acte de la démission de la société NAOTOM de son mandat de membre du Conseil de Surveillance)**

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de la démission de la société NAOTOM de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance notifiée à la Société, prenant effet à compter de ce jour, et lui donne quitus entier et sans réserve.

### RAPPEL :

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire adopterait les résolutions relatives à la réduction du nombre de membres du conseil de surveillance, les résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire ci-dessous portant sur la nomination de nouveaux membres et excédant le nouveau plafond statutaire seront réputées sans objet et ne seront pas mises aux voix, ou, si elles le sont, seront considérées comme caduques.

## Vingtième résolution

**(Proposition de la candidature de Monsieur Maxime Goasdoue en qualité de membre du Conseil de Surveillance)**

L'Assemblée Générale Ordinaire propose la candidature de Monsieur Maxime GOASDOUE pour un mandat de membre du Conseil de Surveillance d'une durée de trois exercices.

Les informations détaillées relatives à ce candidat sont tenues à la disposition des associés par la Société de Gestion.

## Vingt-et-unième résolution

**(Proposition de la candidature de Monsieur Florent Aubert en qualité de membre du Conseil de Surveillance)**

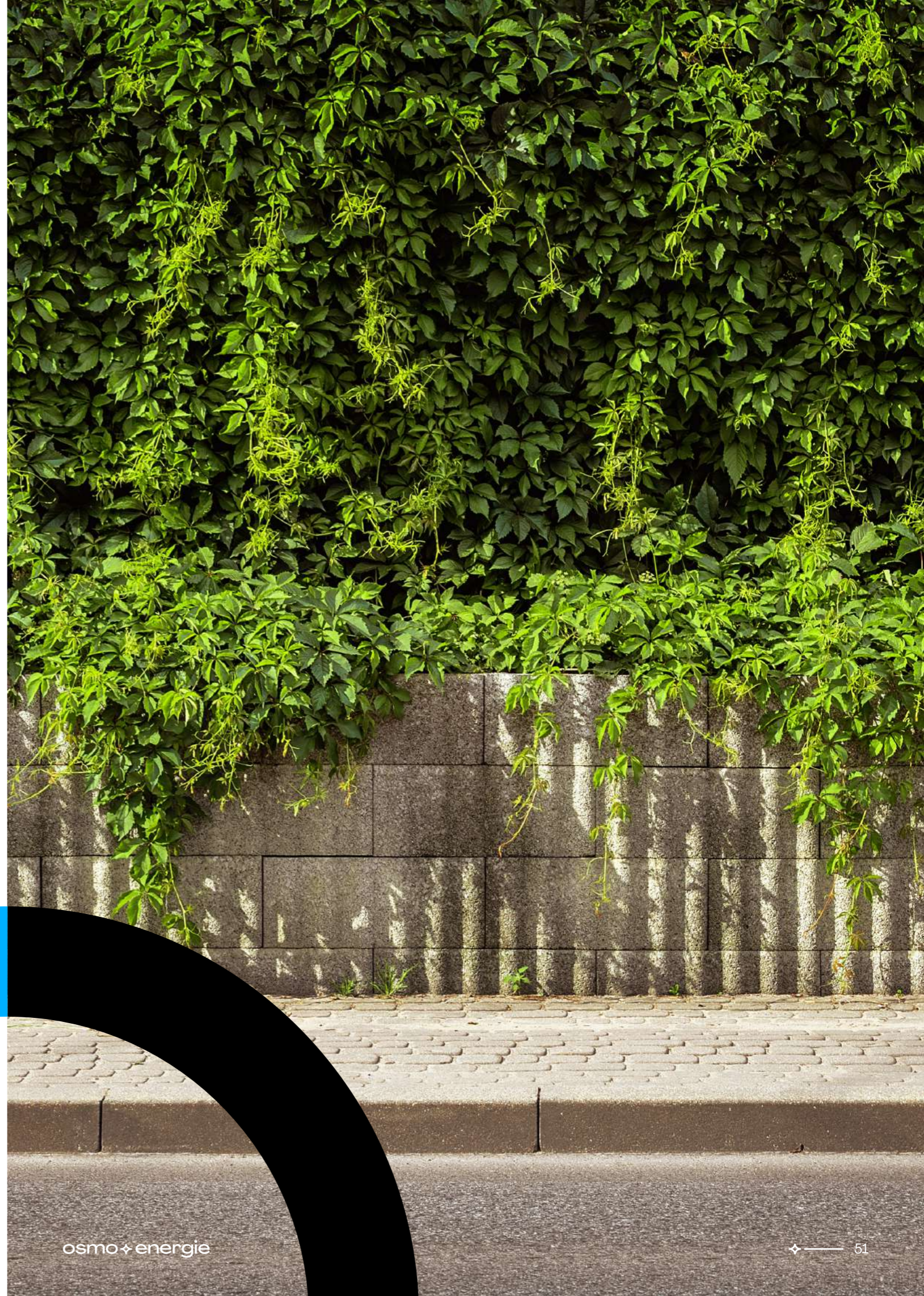
L'Assemblée Générale Ordinaire propose la candidature de Monsieur Florent AUBERT pour un mandat de membre du Conseil de Surveillance d'une durée de trois exercices.

Les informations détaillées relatives à ce candidat sont tenues à la disposition des associés par la Société de Gestion.

## Vingt-deuxième résolution

**(Pouvoirs en vue des formalités)**

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes ainsi qu'à la société LEXTENSO afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.



# Gouvernance de MATA CAPITAL IM

## Conflits d'intérêts

### MATA CAPITAL

La SCPI Osmo Énergie s'inscrit dans une démarche responsable et exigeante, tant sur le plan de sa stratégie d'investissement que de sa gouvernance. À ce titre, la société de gestion MATA CAPITAL IM, Gérant de la SCPI Osmo Énergie, veille à garantir un cadre de pilotage rigoureux et transparent, en ligne avec les attentes des associés.

MATA CAPITAL IM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) depuis le 28 septembre 2016 (agrément n° GP-16000024). Elle est placée sous la supervision de l'AMF, conformément aux dispositions du Code monétaire et financier.

Fin 2024, MATA CAPITAL IM gérait 2,2 milliards d'euros d'actifs répartis sur 26 fonds, dont 32 millions d'euros pour la SCPI Osmo Énergie.

La gouvernance de la SCPI fait l'objet d'un suivi régulier, notamment en ce qui concerne l'assiduité des membres du Conseil de Surveillance, conformément au règlement intérieur. Au cours de l'année 2024, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises, les 13 mai et 16 juillet.

Depuis la clôture de l'exercice écoulé, un conseil supplémentaire s'est tenu le 10 février 2025, consacré à l'examen des comptes annuels provisoires de l'exercice clos le 31 décembre 2024.



Conformément aux exigences réglementaires applicables, et afin de garantir au mieux les intérêts des associés, Mata Capital IM établit et maintient opérationnelle une politique de gestion des conflits d'intérêts et a mis en place des dispositions spécifiques en termes d'organisation et de contrôle afin de prévenir, identifier et gérer ces situations. Cette politique est disponible sur son site internet :

[www.matacapital.com](http://www.matacapital.com)

Dans ce cadre, la Société de Gestion informe les investisseurs, qu'elle fait appel au titre de l'année 2024 aux services de Mata Capital AM (entité liée à Mata Capital IM) pour l'asset management des actifs détenus par le fonds. En 2024, Mata Capital IM a également sollicité Mata Capital AM au titre de missions d'assistance et de conseil en lien avec les transactions liées aux opérations d'acquisitions d'actifs immobiliers.

Conformément à la documentation du fonds ainsi qu'aux politiques internes de Mata Capital IM, ce prestataire a été sélectionné selon un processus de sélection fondé sur des critères objectifs qualitatifs et quantitatifs permettant une mise en concurrence. La Société de Gestion veille à ce que la rémunération versée au prestataire lié soit cohérente avec les pratiques de marché et, dans un souci de transparence, s'est engagé à porter cette dernière à la connaissance des associés annuellement dans le cadre du présent rapport.

À ce titre, nous vous précisons qu'en 2024, Mata Capital AM a perçu 8 630€ HT au titre de ses missions de property management et n'a pas facturé ni perçu de commissions au titre de ses missions d'asset management et d'assistance et de conseil aux opérations d'acquisitions d'actifs immobiliers du fonds.



# Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : Président, Directeur Général, gérants immobilier,

responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques.

En 2024, 6,3 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par la Société de Gestion à ses collaborateurs a représenté 1,45 M€ pour un effectif moyen de 19,8 ETP.

Aucun « carried-interest » n'a été versé au titre de l'exercice 2024.

## Ventilation des rémunérations perçues par les personnels de Mata Capital IM au titre de l'exercice 2024 :



		Brut 2024	Bonus/PPV	Intéressement
6,3 ETP	Preneurs	699 827	52 650	0
13,5 ETP	Autres	753 637	61 350	0
19,8 ETP	TOTAL	1 453 464	114 000	0

La politique de rémunération de MATA CAPITAL IM a pour objectif de promouvoir une gestion saine et efficace. Elle est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société de Gestion, des fonds et des clients/investisseurs, et comprend des mesures visant à éviter les situations de conflits d'intérêts. L'enveloppe globale des rémunérations allouées par l'organe de direction de la Société de Gestion au titre d'un exercice donné aux collaborateurs concernés se compose d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable.

Conformément aux dispositions réglementaires de la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs, MATA CAPITAL IM applique le principe de proportionnalité pour la mise en application pratique de sa politique de rémunération

en s'appuyant notamment sur les principes suivants afin de prévenir les risques pour la SGP et les souscripteurs des fonds gérés :

Lorsque la rémunération varie en fonction des performances, son montant total est établi en combinant l'évaluation des performances individuelles et de la performance collective, notamment des fonds gérés, en tenant compte de critères financiers et non financiers ;

❖ **Un équilibre approprié est établi entre les composantes fixe et variable de la rémunération globale ;**

❖ La Société de Gestion définit, pour une année donnée, une **enveloppe de rémunération variable discrétionnaire globale**, qui est répartie au regard des évaluations individuelles des collaborateurs, sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, dépendants de la nature de la fonction exercée.



# Dispositif de contrôle interne

## Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé d'au moins sept (7) membres nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) exercices et sont toujours rééligibles.

Par exception, et afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois (3) exercices lors de l'assemblée constitutive, le Conseil de Surveillance sera renouvelé au moins par tiers au cours des assemblées générales statuant sur les premier et deuxième exercices sociaux de la SCPI. A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du Conseil de Surveillance.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI.

Conformément à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, la SCPI a engagé une mise à jour de son fonctionnement statutaire afin de se conformer aux nouvelles exigences réglementaires. Cette évolution se traduit notamment par la réduction du nombre de membres composant le Conseil de Surveillance, désormais limité à un minimum de trois (3) et un maximum de cinq (5) membres.

## Les principaux risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 10 ans.

Investir dans des parts de société civile de placement immobilier présente des risques. Nous vous invitons à consulter la note d'information avant de prendre votre décision.

### Risque de perte en capital

La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

### Risque lié au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

### Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

**Pour plus d'informations :** [Documentation légale](#)

# Règlement « disclosure » pour le fonds Osmo Energie

## Contexte

Le secteur immobilier est l'un des plus consommateurs d'énergie en France, représentant près de **40 % de la consommation d'énergie finale**, et il est **responsable d'environ 25 % des émissions nationales de gaz à effet de serre (GES)**<sup>43</sup>. Ces chiffres placent l'immobilier au cœur des enjeux environnementaux et en font un levier stratégique pour la transition écologique et énergétique.

Dans ce contexte, les réglementations européennes et françaises en matière de finance durable se sont renforcées, notamment à travers le **Règlement (UE) 2019/2088**, dit **SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)**. Ce règlement vise à améliorer la **transparence des informations liées aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)** dans le secteur financier, en imposant aux acteurs de l'investissement – dont les sociétés de gestion immobilières – des obligations précises de reporting sur leur stratégie de durabilité.

L'investissement durable est un **axe stratégique structurant pour Mata Capital IM**. La Société de Gestion a intégré des objectifs ESG dès 2022 dans ses pratiques de gestion et propose depuis des **fonds labellisés ISR**, témoignant de son engagement concret en faveur de la finance responsable.

La SCPI Osmo Energie s'inscrit pleinement dans cette dynamique en étant classée **Article 9 au sens du règlement SFDR**<sup>44</sup>, soit le plus haut niveau d'exigence en matière de durabilité.

Les **produits financiers relevant de l'Article 9** doivent avoir un **objectif d'investissement durable** au cœur de leur stratégie, tout en respectant le principe de « ne pas causer de préjudice important » (Do No Significant Harm – DNSH) aux autres objectifs environnementaux ou sociaux.

Pour rappel, la SCPI se fixe comme objectif d'investissement durable la diminution des émissions de 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.

L'annexe présentée ci-après constitue l'annexe périodique exigée par le règlement SFDR. Elle permet de faire état des résultats des indicateurs ESG du fonds sur la période précédente et d'en évaluer la performance au regard des engagements pris dans l'annexe précontractuelle (disponible sur le site internet).

## Identification et prise en compte des risques de durabilité

Conformément à l'**article 6 du règlement SFDR**, Mata Capital IM identifie et prend en compte les **risques en matière de durabilité** susceptibles d'avoir un **impact significatif sur la performance financière** de ses actifs immobiliers. Ces risques se regroupent principalement en deux catégories :

❖ **Risques climatiques physiques** : liés aux effets directs du changement climatique sur les bâtiments. Ils peuvent être **chroniques** (élévation du niveau de la mer, hausse progressive des températures) ou **aigus** (inondations, tempêtes, incendies), et entraînent des coûts accrus de maintenance, d'assurance, ou de perte d'exploitation. Les risques climatiques physiques identifiés sont : les vagues de chaleur, les sécheresses, les retraits et gonflements des argiles, les inondations, les submersions marines et les séismes.

❖ **Risques climatiques de transition réglementaire** : liés à la transition vers une économie bas-carbone, incluant les évolutions réglementaires (comme le décret tertiaire), technologiques, ou les changements de comportement des locataires. Ces risques peuvent dévaloriser certains actifs ou augmenter les coûts d'exploitation pour les maintenir conformes aux nouvelles normes.

❖ **Risques d'exécution** : liés à la capacité à atteindre nos objectifs extra-financiers (réglementaires ou volontaires) et notamment à la fiabilité et l'exhaustivité des données extra-financière. Ces risques peuvent avoir des conséquences en matière de réputation, de conformité réglementaire et de performance extra-financière.

## Identification et prise en compte des principales incidences négatives

L'**article 7 du règlement SFDR** impose aux sociétés de gestion d'identifier, de mesurer et de publier les **principales incidences négatives (PAI)** que leurs investissements peuvent avoir sur les facteurs environnementaux et sociaux.

Osmo Energie suit systématiquement ces indicateurs des potentielles incidences négatives à savoir :



- ❖ Les émissions de gaz à effet de serre,
- ❖ L'intensité de la consommation énergétique,
- ❖ L'exposition des actifs immobiliers à des combustibles fossiles (transport, exploitation, stockage...),
- ❖ La part des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

<sup>43</sup> Commission Européenne, février 2020 <sup>44</sup> La SCPI Osmo Energie poursuit un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR). Cet objectif est non garanti

# Annexe mise en conformité règlement « Disclosure »

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : OSMO ENERGIE

Identifiant d'entité juridique : 9695007HBIUNQTAK3806

## Objectif d'investissement durable

### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

OUI  NON

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental :

92,23%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social :- %

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

«Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.»

«La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif»

## Quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

Pour Mata Capital IM, un investissement est durable à partir du moment où il répond aux deux conditions cumulatives suivantes :

- ❖ Répondre au concept du développement durable en étant économiquement performant, environnementalement résilient et socialement responsable.
- ❖ Être éligible et prendre en compte les exigences de la Taxonomie Européenne (critères de contribution substantielle, critères DNSH (Do No Significant Harm) et respect des garanties minimales), afin de s'assurer qu'un alignement minimum soit atteint pour le produit financier en question.

Pour répondre aux engagements cités ci-dessus, Mata Capital IM met en place un processus d'investissement ESG spécifique et des outils d'analyse et de suivi permettant ainsi de qualifier son investissement immobilier d'investissement durable aligné avec la vision de Mata Capital IM.

La SCPI se fixe comme objectif d'investissement durable la diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES) en ayant une 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, Mata Capital IM met en place des leviers d'action concrets sur les investissements immobiliers réalisés, en lien avec les deux principaux piliers de la stratégie 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 (consommer mieux).

Il est important de rappeler que cet objectif s'inscrit dans le cadre de l'objectif d'atténuation du changement climatique fixé par le règlement (UE) 2020/852.

Il contribue également à atteindre les deux Objectifs de Développement Durable suivant :

- ❖ Energie propre et d'un coût abordable (ODD 7)
- ❖ Mesures relatives à la lutte contre le changement climatiques (ODD 13)

A date, la SCPI détient plusieurs actifs immobiliers. Ces derniers s'inscrivent dans l'objectif environnemental de la SCPI car le fonds est aligné aux objectifs des trajectoires de décarbonation définies par le CRREM (voir détail performance des indicateurs de durabilité).

En outre, des plans d'action spécifiques pour rendre ces actifs encore plus performants aux regards de notre stratégie et des standards énergétique et carbone de place ont été planifiés.

# Annexe mise en conformité règlement « Disclosure »

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints. Pour mesurer la performance des actifs immobiliers du fonds, plusieurs indicateurs ont été définis :

Indicateurs <sup>45</sup>	Rappel des engagements contractuels	SCPI Osmo Energie
<b>Note ESG<sup>35</sup></b>	100% des actifs immobiliers font l'objet d'une analyse ESG.	Engagement respecté. La note ESG moyenne est de 19,59/100.
<b>Performance label ISR</b>	Le fonds doit améliorer sa note ESG, à minima de +20% en 3 ans, par rapport à la période initiale.	Sachant que le fonds a été labellisé en octobre 2024, le suivi de cet indicateur n'est pas encore disponible.
<b>Intensité carbone</b>	Le fonds s'engage à respecter au niveau du portefeuille, le palier 2030 des trajectoires CRREM en fonction de chaque typologie d'actif.	Objectif CRREM 2023 respecté. 15,11 kgCO <sub>2</sub> eq.m <sup>2</sup>
<b>Emission de CO<sub>2</sub></b>	L'objectif consolidé de la trajectoire 2°C pour 2023 est une intensité carbone de 20,49 kgCO <sub>2</sub> eq.m <sup>2</sup>	164 tCO <sub>2</sub>
<b>Intensité énergétique</b>	Un suivi annuel est mis en place pour se comparer en continu avec les trajectoires.	149,37 kWhEP.m <sup>2</sup> an
<b>Consommation énergétique</b>		4059,1 MWh
<b>Compensation/Contribution Carbone</b>	Le fonds s'engage à compenser les tonnes de CO <sub>2</sub> émises partiellement ou en totalité en fonction des émissions réelles des actifs immobiliers et de la trajectoire CRREM.	Sur l'année 2024, la compensation carbone a été réalisée sur 100% des actifs immobiliers, à hauteur de 75 tonnes.
<b>% de locataires inscrit dans une démarche de labellisation Sobriété Énergétique</b>	50% des locataires sont engagés en 2030	À date, 0% des locataires sont engagés dans une démarche.

En complément des plans d'action ont été formalisés pour s'assurer de respecter l'ensemble des engagements présentés ci-dessus. Plus de détails sont transmis dans les Bulletins périodiques d'information d'Osmo Energie.

## ...et par rapport aux périodes précédentes ?

A date, le fonds a déjà produit une annexe périodique uniquement sur la période du 12/03/2024 au 31/05/2024 avec un seul actif. Il n'est donc pas pertinent de comparer les 2 périodes.

## Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

D'une manière générale, les engagements de Mata Capital IM en termes d'évaluation, de suivi et de mise en place d'indicateurs ESG sur l'ensemble des actifs immobiliers de

la SCPI, à travers une due diligence responsable en phase acquisition et une mise à jour annuelle en phase de gestion, permettent de s'assurer que les investissements durables ne causent pas de préjudices importants à l'objectif d'investissement durable.

Pour rendre les évaluations plus impartiales, plus précises et plus pertinentes, des experts techniques tiers indépendants interviennent en amont de l'investissement pour vérifier notamment les informations les plus sensibles comme celles liées à l'énergie et au carbone. Ces informations sont primordiales car elles peuvent devenir discrétionnaires dans la décision finale de l'acquisition.

En complément, le respect des engagements en matière de durabilité (Trajectoires CRREM), la prise en compte des principales incidences négatives (voir détail ci-dessous), ou encore le souhait d'avoir un minimum d'alignement à la taxonomie (voir paragraphe sur la taxonomie) sont des éléments pouvant orienter les choix d'investissement.

## Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Mata Capital IM prend en considération **4 indicateurs liés aux principales incidences négatives**. Ces indicateurs PAI sont considérés comme pouvant avoir un impact significatif pour le respect de l'objectif d'investissements durables de la SCPI. De ce fait une vigilance accrue est mise en place sur l'ensemble de ces indicateurs PAI.

En phase d'acquisition le fonds obtient à travers les data room et les audits énergétiques menés des éléments lui permettant d'avoir une estimation sur l'évolution de certaines PAI tels que :

- ❖ **L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;**
- ❖ **Le DPE ;**
- ❖ **L'intensité Carbone et les émissions GES à minima sur l'année n-1 quand celles-ci sont disponibles ;**
- ❖ **L'intensité Énergétique et les consommations énergétiques à minima sur l'année n-1 quand celles-ci sont disponibles ;**

## Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Quoique cela ne soit pas applicable aux actifs immobiliers, la SCPI donne une importance particulière aux thématiques faisant l'objet de ces principes. La SCPI cherche à favoriser une conduite raisonnable notamment en matière de relations professionnelles, des droits de l'homme de l'environnement, de

la fiscalité, de la publication d'informations et de la lutte contre la corruption, en cohérence avec les procédures internes mises en place au sein de Mata Capital IM et consultable [au lien suivant](#).

45. Données énergétiques et carbone calculées sur l'année 2023 via un audit énergétique tiers en phase de Due Diligence. 35. Evaluation interne - Une note inférieure à 5/100 est considérée comme une condition d'exclusion.

# Annexe mise en conformité règlement « Disclosure »

## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruptions.

**Pour l'ensemble des indicateurs PAI, la SCPI tiendra à jour un reporting annuel sur l'année N-1. Sur l'année 2024 :**

❖ **Exposition aux combustibles fossiles via la part des investissements en actifs immobiliers** impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport, la fabrication de combustibles fossiles.

• Aucun actif n'est concerné. Le taux de couverture de la donnée est de 100%.

❖ **Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique via la part des investissements dans des actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique** (performance inférieure ou égale au DPE C).

• 20,85% des actifs sont considérés comme inefficaces. Le taux de couverture de la donnée est de 68,94%.

❖ **Intensité de la consommation énergétique du portefeuille au niveau de chaque actif immobilier détenu.**

• L'intensité énergétique moyenne est de 149,37 kWhEP.m<sup>2</sup>.an. Le taux de couverture de la donnée est de 100%.

❖ **Emission de Gaz à effet de Serre.**

• Le résultat est de 164 tonnes de CO<sub>2</sub> (calculée au prorata de détention). Le taux de couverture de la donnée est de 100%.

## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : du 12/03/2024 au 31/12/2024.

Au 31/12/2024, les principaux investissements de ce fonds sont :

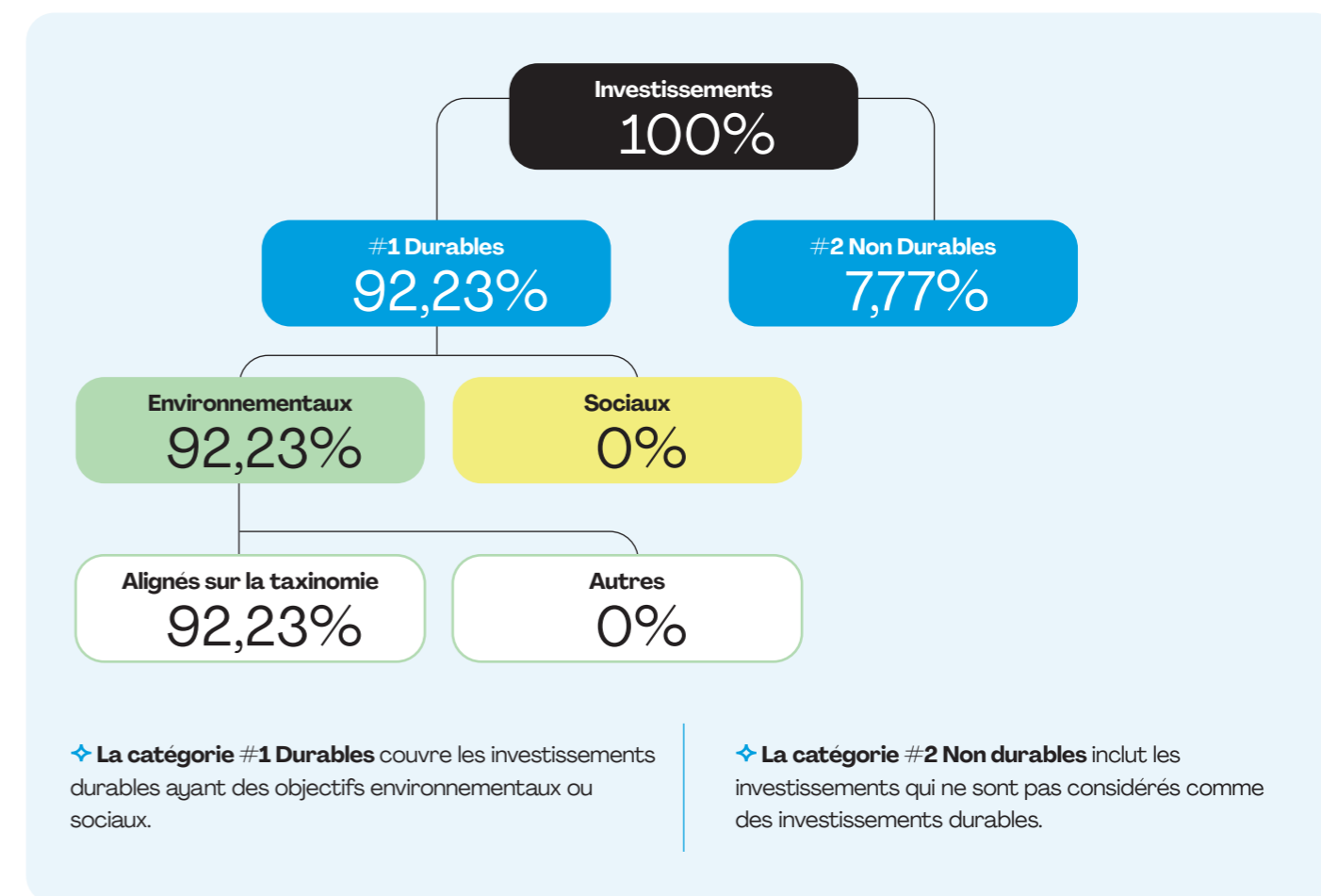
Principaux investissements	Secteur	% d'actifs <sup>46</sup>	Pays
Drachten	Logistique	23,19%	Pays-Bas
Cork South Mall	Bureau	18,51%	Irlande
Gamm Vert - Nozay	Commerce	11,07%	France
Fréjus	Commerce	10,20%	France
Sausheim	Logistique	9,03%	France
Gamm Vert - Lamotte Beuvron	Commerce	6,88%	France
Caudebec	Commerce	6,08%	France
Gamm Vert - Romorantin	Commerce	5,44%	France
Gamm Vert - Saint Aignan	Commerce	2,64%	France
Gamm Vert - Cour Cheverny	Commerce	2,53%	France

46. Les poids des actifs sont calculés en fonction de leur valorisation au 31/12/2024.

## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



Au 31/12/2024, le fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers, ce qui représente 92,23% de son actif brut. Au regard des CapEx et des OpEx déjà déployés, le portefeuille est aligné à 92,23%

### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

La SCPI a réalisé des investissements dans des actifs immobiliers de commerce, de logistique et de bureaux.

# Annexe mise en conformité règlement « Disclosure »



## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

**Les activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

**Les activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

### Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>47</sup> ?

OUI

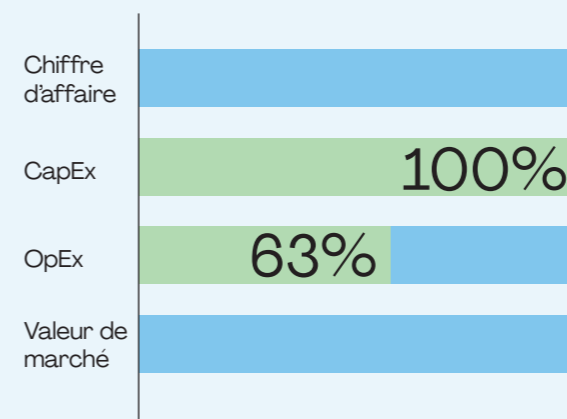
NON

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines<sup>48</sup> sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

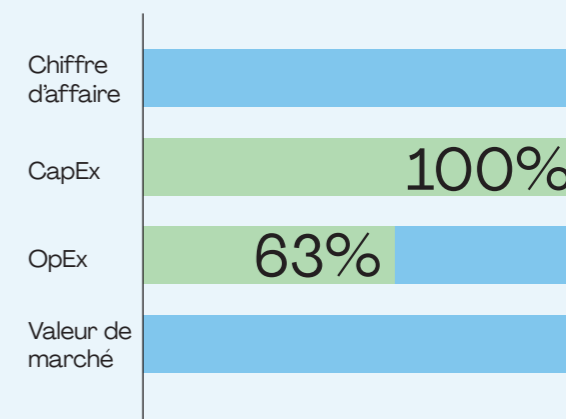
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi

#### ❖ 1. Alignement des investissements sur la taxinomie, dont obligations souveraines



- Alignés sur la taxinomie (hors gaz et nucléaire)
- Alignés sur la taxinomie nucléaire
- Alignés sur la taxinomie gaz fossile
- Non alignés sur la taxinomie

#### ❖ 2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines



- Alignés sur la taxinomie (hors gaz et nucléaire)
- Alignés sur la taxinomie nucléaire
- Alignés sur la taxinomie gaz fossile
- Non alignés sur la taxinomie

Ce graphique représente 100% des investissements totaux

<sup>47</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission. <sup>48</sup> Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

# Annexe mise en conformité règlement « Disclosure »

## ❖ Valeur de Marché

Un actif qui satisfait tous les critères de la Taxonomie Européenne est automatiquement qualifié de «vert», ce qui signifie que 100 % de sa valeur de marché est considérée comme durable.

## ❖ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires vert concerne seulement les actifs immobiliers alignés à la Taxonomie Européenne, répondant à l'objectif d'atténuation au changement climatique. Le résultat regroupe les loyers facturés hors charges, les indemnités perçues et les recettes des cessions des actifs considérés comme verts par la Taxonomie Européenne.

## ❖ CapEx – Capital Expenditures – Dépenses d'investissement en capital

Sachant que le fonds a été créé en mars 2024, peu de CapEx ont déjà été engagés par le fonds car il est encore dans la phase d'acquisition des actifs immobiliers. Nous pouvons seulement identifier le coût de l'installation d'un système de pilotage de l'énergie sur un bâtiment comme étant aligné à la Taxonomie Européenne car il n'y a eu aucune autre dépense.

## ❖ OpEx – Operational Expenditures – Dépenses d'exploitation

Comme pour les CapEx, nous avons engagé très peu de frais sur le fonds pour le moment, mais nous pouvons déjà identifier

les coûts de maintenance et l'abonnement du système de pilotage de l'énergie installé sur un de nos actifs.

## Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le fonds exerce une activité d'acquisition et de gestion de biens immobiliers et cette activité n'est ni considérée comme transitoire, ni habilitante au sens de la Taxonomie Européenne.

## Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

A date, le fonds a déjà produit une annexe périodique uniquement sur la période du 12/03/2024 au 31/05/2024 avec un seul actif immobilier. Il n'est donc pas pertinent de comparer les 2 périodes.

## Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part d'investissement durable ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE est de 0%.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

## Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La part minimale d'investissement durable ayant un objectif social est de 0%.

## Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « # 2 non durables » correspondent aux liquidités détenues par la SCPI Osmo Energie.

Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités. Néanmoins, la finalité est d'acquérir

directement ou indirectement des actifs immobiliers entrant dans la catégorie « #1 durables. Le respect de la notion d'investissement durable et de l'objectif d'investissement durable est obligatoire pour ce type d'investissement.

## Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

A ce jour, les mesures prises permettant d'atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence sont :

- ❖ **Les échanges avec le locataire pour obtenir les consommations énergétiques** et l'impliquer dans la stratégie globale du fonds ;
- ❖ **L'implémentation des actifs immobiliers sur une plateforme de suivi des consommations énergétiques** et des émissions de Gaz à effet de serre ;
- ❖ **L'installation sur un actif d'un dispositif permettant d'identifier les consommations du bâtiment par usage** et ainsi avoir une vision très claire de l'origine de celle-ci pour cibler des économies d'énergie et mieux maîtriser ses consommations dans la durée ;
- ❖ **La finalisation du dispositif de contribution carbone** sur l'ensemble des actifs.

## Annexe mise en conformité règlement « Disclosure »

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Le fonds n'a pas d'indice de référence.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

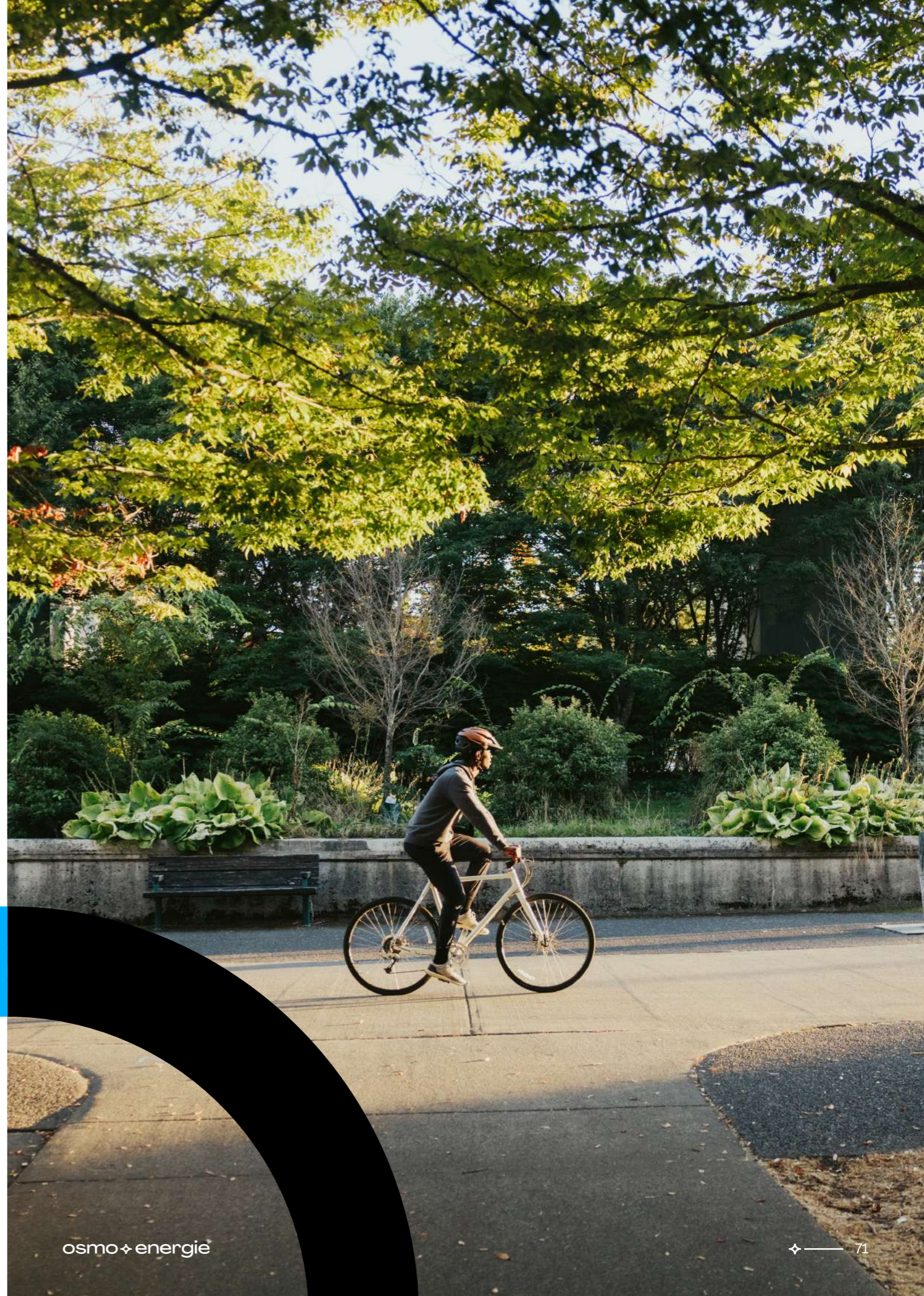
Non applicable

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable

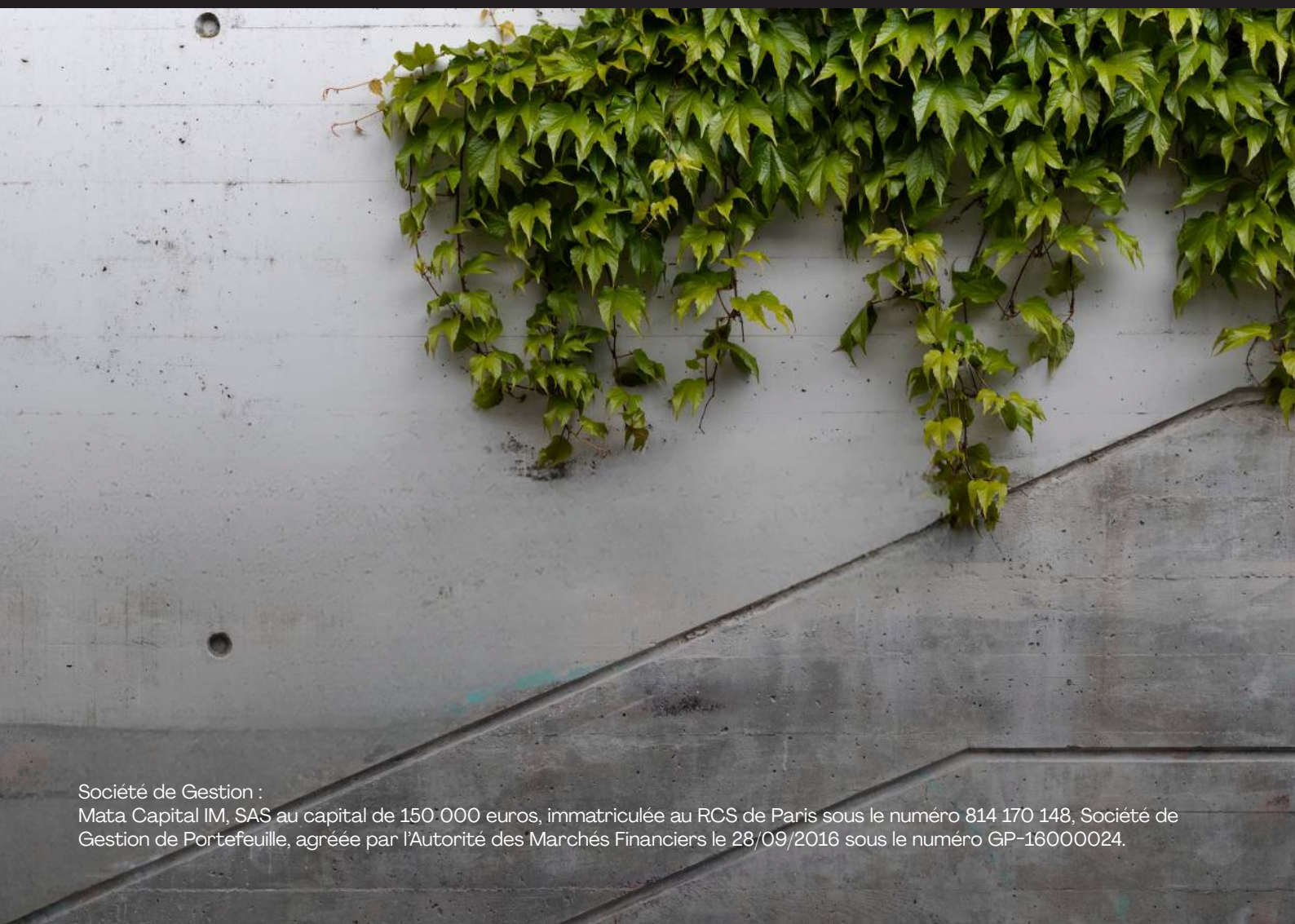




## Contact

Email : [mbo@matacapital.com](mailto:mbo@matacapital.com)

Site internet : [www.osmo-energie.com](http://www.osmo-energie.com)



Société de Gestion :

Mata Capital IM, SAS au capital de 150 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 170 148, Société de Gestion de Portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28/09/2016 sous le numéro GP-16000024.