

osmo ✦

Solutions d'investissement en immobilier

Présentation Osmo Energie – Mars 2025

Avertissements

Cette documentation informative est destinée exclusivement au distributeur Eres Prime Immo et n'a pas vocation à être communiquée à la clientèle finale. Toute diffusion ou reproduction de ce document sans l'accord préalable de Mata Capital IM est interdite.

Ce support est une communication publicitaire, il vous est transmis à titre informatif et ne présente aucune valeur contractuelle. Il ne constitue en aucun cas une offre de souscription à des parts de fonds ou à un contrat d'assurance-vie. Les informations contenues dans le présent document ne seraient donc être de nature à engager la responsabilité de Mata Capital IM, ni constituer l'unique base de décision quant à l'opportunité de réaliser un investissement dans un fonds géré par la société de gestion. Il se fonde essentiellement sur des informations reçues par Mata Capital IM auprès de tiers ainsi que sur des données consolidées par la société de gestion.

La société de gestion rappelle que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les informations contenues dans cette présentation, y compris les déclarations concernant les estimations de performances futures ou les tendances du marché sont basées sur des données du passé, ainsi que sur les conditions actuelles du marché. Elles ne constituent donc pas un indicateur exact.

Mata Capital IM rappelle que les fonds qu'elle gère sont exposés aux risques inhérents au marché immobilier et présente notamment des risques d'illiquidités et de perte en capital.

Les risques sont présentés plus en détail dans la documentation réglementaire et contractuelle des fonds.

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter : **Mata Capital IM - 18 rue Jean Giraudoux - 75116 Paris, France.**

Avertissements

« Le groupe Mata Capital » ou « Le groupe » désigne une ou plusieurs des entités suivantes :

- **Mata Capital IM** : Société de Gestion de Portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28/9/2016 sous le n°GP-16000024. SAS au capital de 150 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 170 148. Mata Capital IM est la société de gestion qui gère les fonds.
- **Mata Capital AM** : Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé 18 rue Jean Giraudoux 75116 Paris, immatriculée au Registre National du Commerce et des Sociétés sous le numéro 953 214 541. Mata Capital AM réalise des prestations immobilières et notamment d'assistance à l'acquisition et l'asset management en France pour le compte de Mata Capital IM et des fonds sous gestion.
- **Mata Capital SHH** : GmbH, Wall 38, 24 103 Kiel/Germany, District Court of Kiel HRB 21684 KI. UStID: DE329851313 / Steuer-Nr.: 20/293/54562. Mata Capital SHH réalise des prestations immobilières et notamment d'assistance à l'acquisition et l'asset management en Allemagne pour le compte de Mata Capital IM et des fonds sous gestion.
- **Mata Capital IS** : Société par actions simplifiée au capital de 125 000 euros, dont le siège social est situé 18 rue Jean Giraudoux 75116 Paris, immatriculée au Registre National du Commerce et des Sociétés sous le numéro 883 223 000. Enregistré à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le numéro 20004183 en qualité de (i) Conseiller en Investissement Financiers (CIF) adhérent de la Chambre Nationale des Conseillers en Gestion de Patrimoine, association agréée par l'AMF ; et (ii) Courtier en opérations d'Assurance et de réassurance (COA). Activité de démarchage bancaire et financier. Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce, carte professionnelle n°CPI 7501 2020 000 045 559 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France. Garantie financière de la compagnie MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD, 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9. Mata Capital IS est en charge de la promotion et de la distribution des fonds gérés par Mata Capital IM.
- **Mata Capital** : société par actions simplifiée au capital de 69 000 euros immatriculée au Registre National du Commerce et des Sociétés sous le numéro 813 435 401. Mata Capital est la holding du groupe et réalise des services de support pour l'ensemble des entités susvisées.

The background features a grey concrete wall with horizontal lines and some green ivy plants growing on the right side. A large, white, stylized graphic element, resembling a thick, curved line or a partial letter, is positioned on the right side of the image. The text is overlaid on the left side of the wall.

Présentation de la Société de Gestion

Mata Capital : Real Estate by Real People



**Rock-solid
expertise**



**The art of
anticipation**



**Dynamic asset
management**

- Acteur 100% indépendant de la gestion de fonds immobiliers
- 30+ investisseurs institutionnels et groupes familiaux privés
- + 1,3 milliard d'euros de capitaux levés et déployés depuis 2016
- Un groupe innovant avec un fort investissement dans les outils technologiques

2,2 milliards d'euros
d'actifs sous gestion
au 31 décembre 2024

68 collaborateurs
à Paris, Lyon & Hambourg



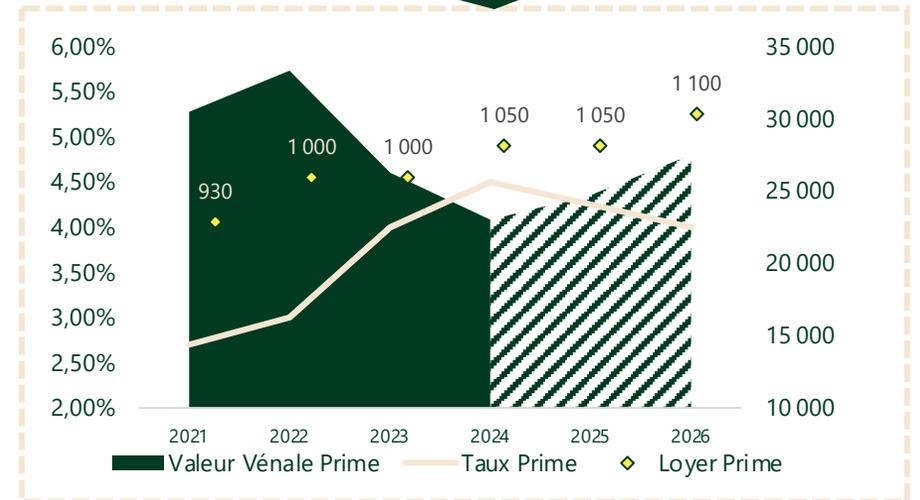
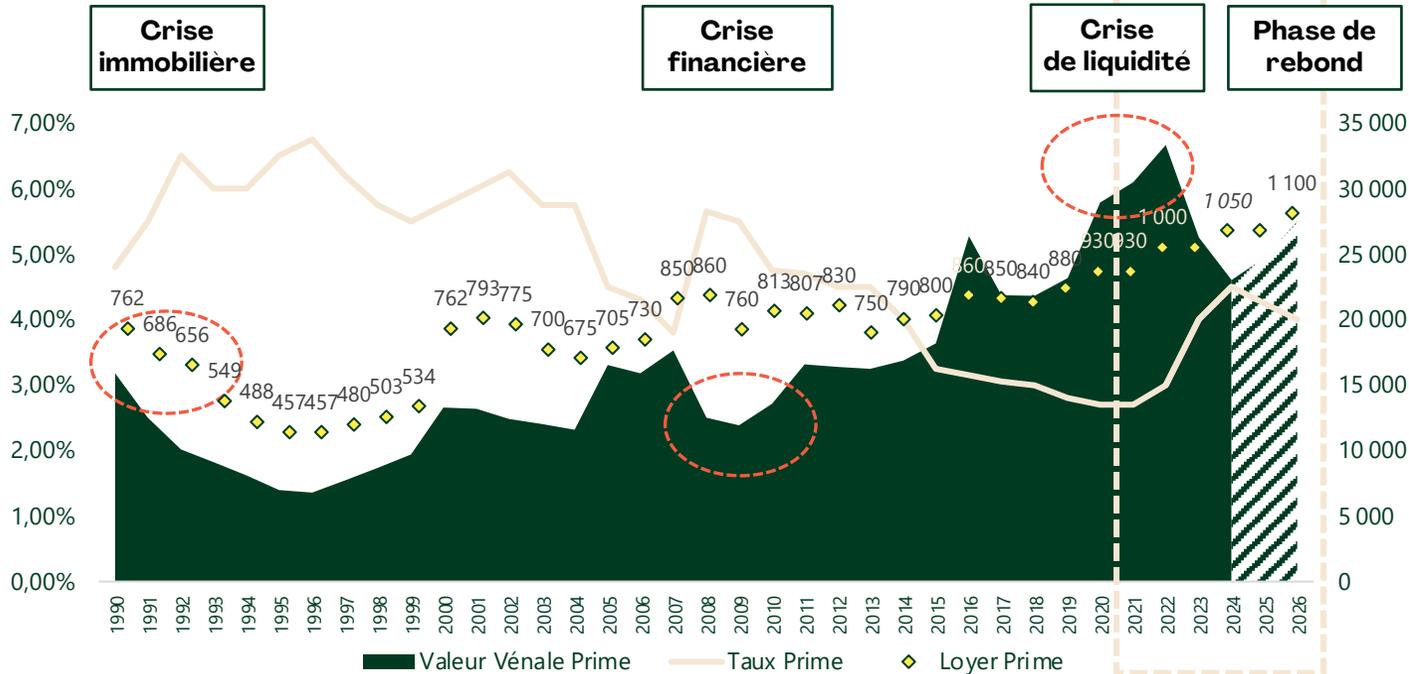
Boulevard Exelmans, Paris



Point marché immobilier

Après l'atteinte d'un plancher bas, entrée dans un nouveau cycle

Bureau prime Paris QCA



Convictions sur valeurs Bureau Paris QCA:

- Entrée dans un **nouveau cycle haussier depuis cet été**
- **Baisse des taux de rendement** à anticiper
- **Hausse des valeurs vénales** à anticiper
- Hausse des loyers à anticiper

1985 – 1991

cycle haussier, **+200%** sur les prix du bureau parisien

1991 – 1997

crise de suroffre immobilière, **-40%** sur les prix

1997 – 2007

cycle haussier, **+125%** sur les prix du bureau parisien

2008 – 2009

crise financière / *subprimes*, **-30%** sur les prix

2009 – 2022

cycle haussier, **+180%** sur les prix du bureau parisien



Notre gamme de produits Osmo

Notre gamme de produits à destination du Grand Public

Types de stratégie

osmo ✦

Patrimonial long terme

Produit de capitalisation

osmo ✦ valeurs

Produit de distribution

osmo ✦ energie

Création de valeur court terme

Produit de capitalisation

osmo ✦ opportunités

Notre gamme de produits Osmo

osmo ✦ valeurs

Stratégie : Gamme qui déploie une stratégie immobilière patrimoniale sur le long terme en prenant des participations dans des fonds institutionnels gérés par Mata Capital IM.

Unité de compte distribuée au sein de contrat d'assurance-vie et d'un PER, qui répond à un **objectif de capitalisation**.

TRI cible non garanti sur la durée de détention recommandée (soit 10 ans) : 4,0 %

osmo ✦ energie

Stratégie : Gamme qui déploie une stratégie immobilière patrimoniale sur le long terme.

SCPI qui a pour objectif d'investir directement dans des actifs immobiliers en France et en Europe. Ce fonds répond à un **objectif de distribution**.

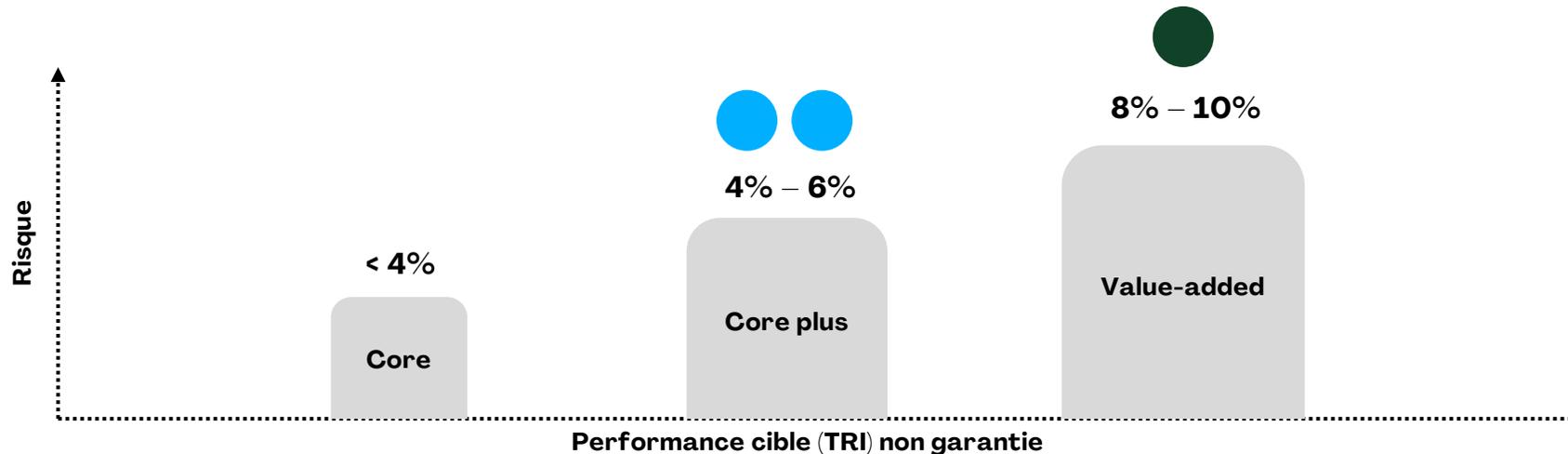
Objectif de distribution cible non garanti sur le long terme : 6,0 %

osmo ✦ opportunités

Stratégie : Gamme qui déploie une **stratégie value-added**. L'objectif est de se positionner sur des actifs aux fondamentaux solides mais qui nécessitent une restructuration et/ou un repositionnement complet.

Cette stratégie répond à un **objectif de capitalisation** sur le court/moyen terme.

TRI cible non garanti sur la durée de détention recommandée (soit 6 ans) : 9,5 %

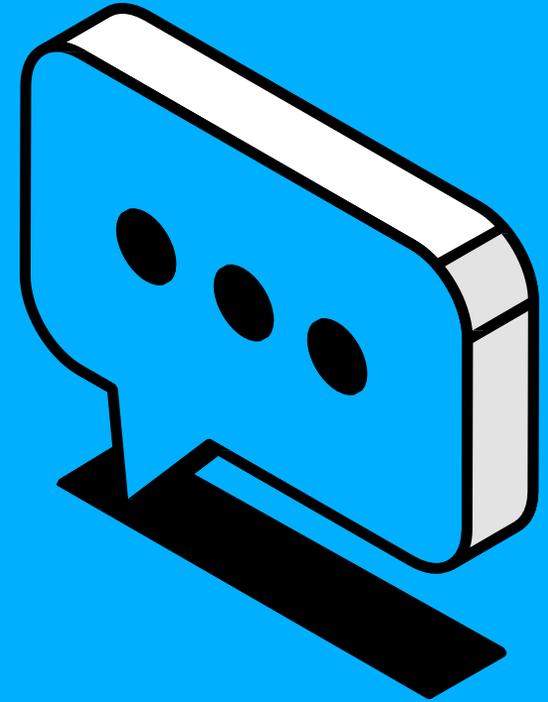


Les taux de rendement interne (TRI) présentés sont une estimation de la performance future de ces produits fondées sur la réalisation d'hypothèses de marchés arrêtés par la société de gestion. Ils ne constituent pas un indicateur exact, ni une promesse de résultat. Ces fonds présentent des risques notamment d'illiquidité et de perte en capital.

The background features a grey wall partially covered by vibrant green ivy. On the right side, there is a large, stylized graphic element consisting of a blue shape that curves downwards and then back up, with a white shape that curves downwards and then back up, overlapping the blue one.

osmo ✦ energie

Osmo apporte une nouvelle énergie à la SCPI



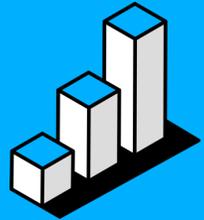
✦ Une performance financière ambitieuse*



Un objectif de TRI de

5,5%

Sur la durée de détention recommandée de 10 ans



6,0%

Distribution cible**
Objectif de distribution sur le long terme

9,3%

Distribution 2024***

*Estimation non garantie de la performance future calculée par Mata Capital IM à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché. Elle ne constitue donc pas un indicateur exact, ni une promesse de résultat.

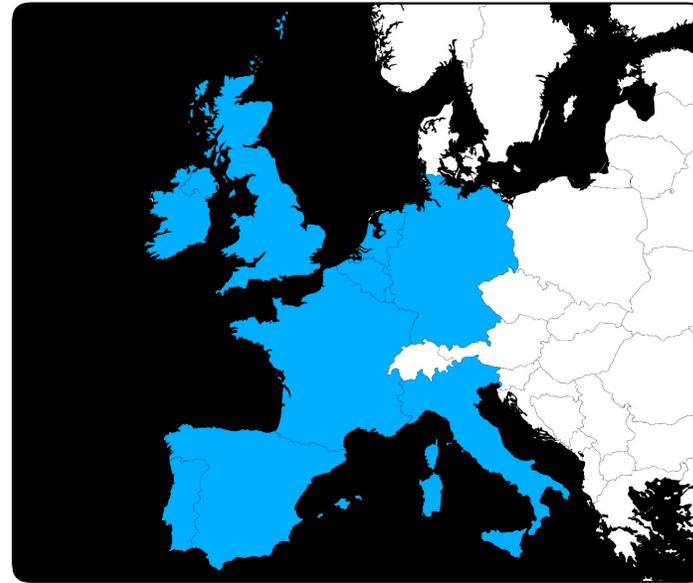
**Distribution non garantie. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez votre investissement.

***Taux distribution sur valeur de marché. Calcul effectué selon la méthodologie recommandée par l'ASPIM

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte de capital, d'illiquidité et liés aux marchés de l'immobilier

Présentation Osmo Energie – Mars 2025

✦ Une stratégie immobilière diversifiée et responsable



Une stratégie d'investissement immobilier **opportuniste** et **diversifiée majoritairement Européenne**.

Une SCPI classée **Article 9** au sens de la réglementation **SFDR**, et **labellisée ISR**.

Osmo Energie poursuit un objectif d'investissement durable qui est la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur le parc immobilier géré par une **double approche de sobriété et d'efficacité énergétique**.

Objectif non garanti.

✦ Une épargne accessible



Souscription et suivi 100% digital



Finançable à crédit



Accessible à partir de 300€ en pleine propriété ou en démembrement



Versement des dividendes mensuels potentiels



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



Réinvestissement des dividendes à partir de 1€

❖ Une diversification géographique :

En France, en Europe (Allemagne, Espagne, Italie, Belgique, Pays-Bas, Irlande, UK, Portugal...)

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



❖ Une diversification immobilière :

Commerces



Locaux d'activités



Bureaux



Écoles



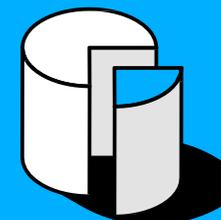
Logistique



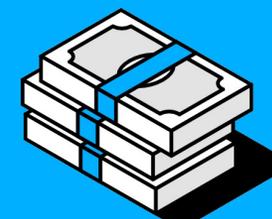
❖ Une gestion prudente :

Un recours à la dette limité (25% de dette cible, pouvant aller jusqu'à 40% maximum)

Soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale



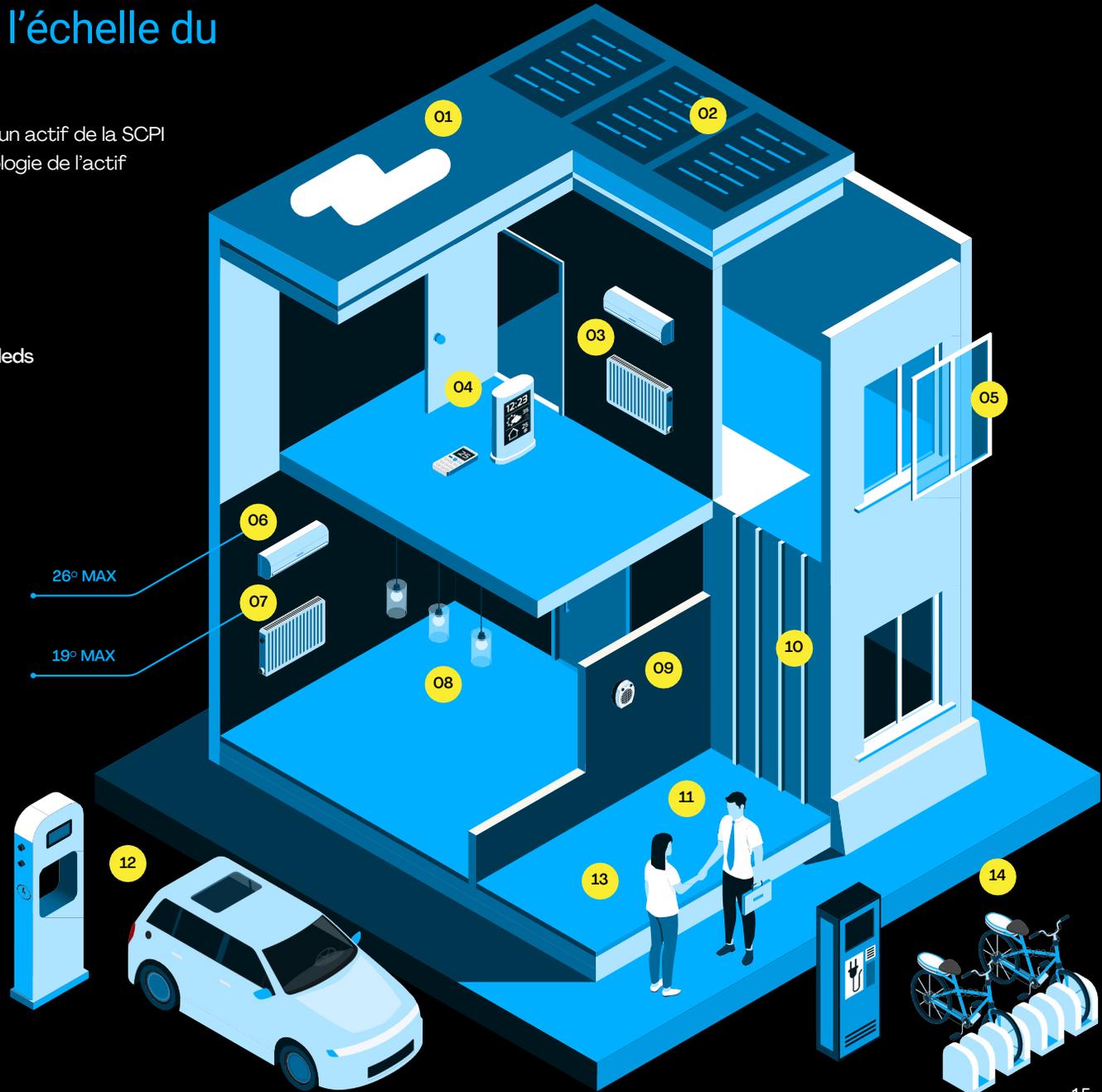
Une taille unitaire des investissements réduite (inférieure à 25M€)



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

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

- 01 Peinture blanche réfléchissante sur les toits
- 02 Panneaux solaires : en toitures et/ou en ombrières photovoltaïques
- 03 Arrêt du chauffage, de la climatisation et de la ventilation en période d'inutilisation
- 04 Système de gestion, de pilotage et d'optimisation des équipements installés : éclairage, chauffage, ventilation, climatisation, etc.
- 05 Double ou triple vitrage
- 06 Climatisation à 26° max
- 07 Chauffage à 19° max
- 08 Remplacement des luminaires par des ampoules leds
- 09 Détecteurs de présence
- 10 Isolation des murs et de la toiture
- 11 Sensibilisation des locataires aux éco-gestes
- 12 Station de recharge électrique
- 13 Fournisseur d'énergie 100% verte et française
- 14 Parking vélo + bornes de recharge de vélo



Termes & Conditions / Mentions légales

Structure de frais

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

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

Commission de gestion : 9% HT, soit 10,80% TTC des loyers hors taxes et hors charges.

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

Montant minimum de souscription : une (1) part, soit 300 euros.

Délais de jouissance des parts : 5 mois.

Durée de placement recommandée : 10 ans.

TRI cible non garanti : 5,50% sur la durée de placement recommandée (10 ans).

Taux de distribution cible non garanti : 6% par an.

Données transmises à titre informatif basées sur une estimation des performances futures. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez votre investissement. Investir dans des parts de SCPI comporte des risques, notamment de perte de capital, d'illiquidité et liés aux marchés de l'immobilier.

Mentions légales & Contact

Mentions légales SCPI : Osmo Energie, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, RCS Paris [à compléter], ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information [à compléter] en date du [à compléter].

Les statuts, la note d'information et le document d'information clés sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet [à compléter].

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

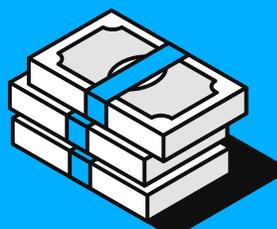
contact@matacapital.com

Rapport d'activité

Collecte réalisée et investissements effectués

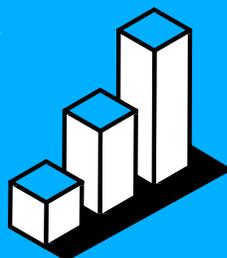
300€

Prix de la part au
31/12/2024



37,7 millions d'€

collectées depuis
son lancement



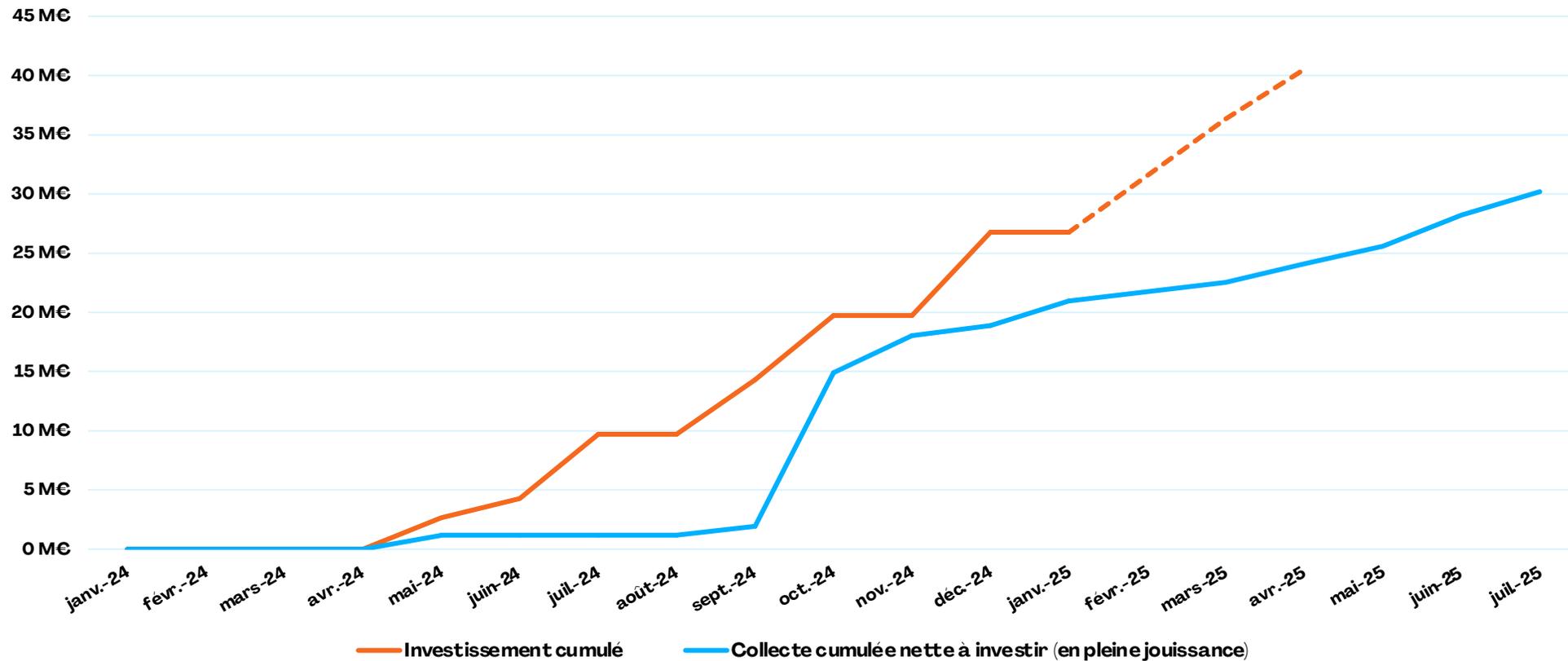
40 millions d'euros d'actifs sécurisés

Statut	Volume AeM	Rendement AeM
Signé	35,7 m€	7,63%
Sous exclusivité*	4,1 m€	6,53%
Total	39,8 m€	7,52%

* Ces actifs sont sous exclusivité ou sous promesse de vente. Il n'est pas garanti que ces opérations figurent dans le fonds Osmo Energie.

Source Mata Capital IM - Données au 18/03/2024

Adéquation collecte – investissement



Une très bonne adéquation collecte - investissement

Etat du patrimoine au 20/03/2025



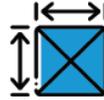
14

Nombre
d'immeubles



18

Nombre de
locataires



29 177 m²

Surface du
patrimoine



100%

Taux d'occupation
financier



5,0 ans

Durée ferme
moyenne résiduelle
des baux

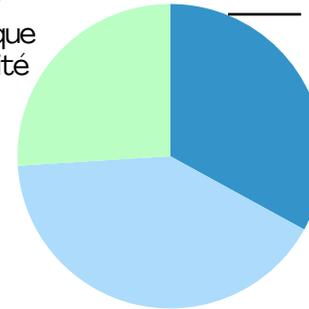


8%

Ratio
d'endettement

26%

Logistique
& activité



Répartition
Typologique

33%

Commerce

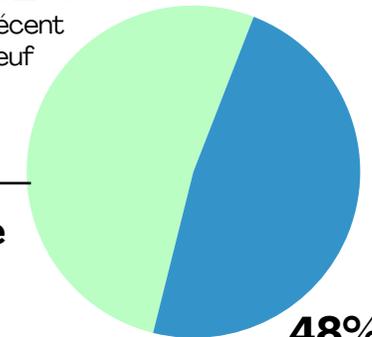
41%

Bureaux

52%

Récent
Neuf

Etat du
patrimoine

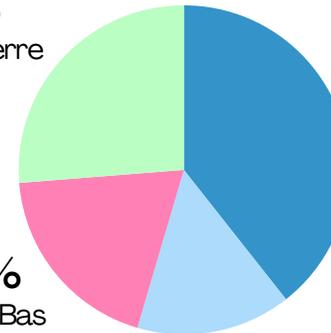


48%

Seconde
Main

26%

Angleterre



39%

France

20%

Pays-Bas

15%

Irlande

Répartition
par pays

Exemple d'investissements réalisés ou sécurisés

Portefeuille Gamm Vert | Île-de-France et Sologne – France



Description de l'action	Estimation des économies d'énergie	Estimation des CAPEX
Réfection et isolation	70,0%	2 m€

24.2 kg CO₂eq/m².an
Intensité carbone

305 kWh/m².an
Intensité énergétique

13/100
Score ESG à l'acquisition

14.2 kg CO₂eq/m².an
Moyenne du marché

497 kWh/m².an
Moyenne du marché

29/100
Score ESG cible 3 ans

Estimation de la performance future à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché. Elle ne constitue donc pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez votre investissement.

Typologie
Commerce

Montant de l'acquisition
Entre 5 et 10 m€

Surface
11 060 m²

Loyer annuel
707 000 €

Loyer €/m²
64 €/m²

Rendement net
9,35%

Durée ferme résiduelle du bail*
3,0 ans

Locataire principal
Gamm Vert

Taux d'occupation financier
100%

Statut
Acquis

Éléments clés

- ✓ Acquisition d'un portefeuille de 8 Gamm Vert en Ile-de-France (1 magasin) et en Sologne (7 magasins)
- ✓ Gamm Vert est le numéro 1 de la jardinerie avec plus de 1 050 points de vente en France

*à compter du 31/12/2024

Logistique | Drachten - Pays-Bas



Description de l'action	Estimation des CAPEX
Installation d'une GTB et d'une pompe à chaleur	160 k€

15 kg CO₂eq/m².an
Intensité carbone

77 kWh/m².an
Intensité énergétique

18/100
Score ESG à l'acquisition

24 kg CO₂eq/m².an
Moyenne du marché

211 kWh/m².an
Moyenne du marché

40/100
Score ESG cible 3 ans

Estimation de la performance future à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché. Elle ne constitue donc pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez votre investissement.

Typologie Logistique	Montant de l'acquisition Entre 5 et 10 m€
Surface 9 604 m²	Loyer annuel 523 000 €
Loyer €/m ² 54 €/m²	Rendement net 7,05%
Durée ferme résiduelle du bail 4.4 ans	Locataire principal 
Taux d'occupation financier 100%	Statut Sous promesse

Éléments clés

- ✓ Plateforme bureau/logistique parfaitement entretenue située en lisière de l'A7, reliant Amsterdam et Groningen.
- ✓ Louée à un locataire de premier plan, côté à la bourse de New-York;
- ✓ 1 715 panneaux solaires en toiture.

*à compter du 28/11/2024

Bureau | Bristol - Angleterre



Estimation de la performance future à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché. Elle ne constitue donc pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez votre investissement.

Typologie
Bureau

Montant de l'acquisition
Entre 5 et 10 m€

Surface
1 839 m²

Loyer annuel
667 000 €

Loyer €/m²
392 €/m²

Rendement net
7,15%

Durée ferme résiduelle du bail
9,0 ans

Locataire
The West of England Combined Authority

Taux d'occupation financier
100%

Statut
Acquis

Éléments clés

- ✓ Bureau situé au cœur du quartier des affaires de Bristol, parfaitement desservi par les transports en commun.
- ✓ Bristol, 6^e ville d'Angleterre avec 500 000 habitants.
- ✓ Loué à un locataire étatique pour une durée ferme de 9 ans. Le risque d'insolvabilité très faible.

*à compter du 31/12/2024

5 raisons d'investir dans Osmo Energie

Profiter d'un
momentum de
marché idéal

Selon la société de gestion

Donner du sens
à son épargne

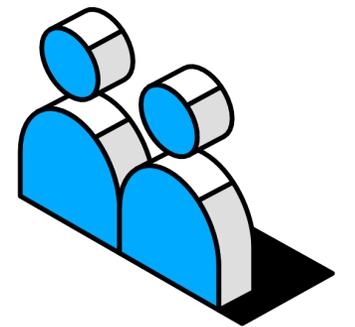
Générer un
complément
de revenu
potentiel à long
terme

Revenu non garanti

Investir en Europe

Grace à la diversification
géographique du patrimoine
immobilier

S'appuyer sur
le savoir-faire
d'experts de
l'immobilier et
de l'épargne



Comment souscrire ?

Connectez-vous sur la plateforme Osmo Energie :
<https://app.osmo-energie.com>

Si vous n'êtes pas déjà inscrit, cliquez sur « Vous n'avez pas encore de compte ? Inscrivez-vous »



Remplissez le formulaire d'inscription en renseignant les informations sur votre structure.

Pensez à bien valider votre inscription avec le mail qui vous est envoyé après avoir complété le formulaire.



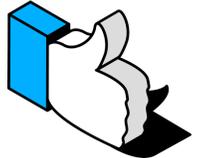
Une fois votre compte validé vous pouvez **saisir le dossier de votre client** et lui envoyer pour signature.

Il reçoit alors une enveloppe DocuSign de no-reply@osmo-energie.com avec les documents à signer en ligne.



Une fois signé par le client, le dossier est envoyé à notre middle office qui s'occupe de vérifier sa bonne conformité.

Vous pouvez suivre sa validation sur la plateforme dans l'onglet « Suivi » Le dossier sera affiché « En cours de traitement » et dès qu'il sera validé par nos équipes il passera en « Dossier finalisé ».



Pour toutes demandes, contactez-le middle back office : mbo@matacapital.com

Versements programmés et réinvestissements des dividendes : vous pouvez mettre en place ces options (i) lors de la saisie du dossier de souscription initiale (ii) par la suite si le client se décide plus tard. Dans ce cas il vous suffit de créer un nouveau dossier de souscription (le profil client est enregistré et toutes les informations sont intégrées dans le nouveau dossier automatiquement) en indiquant un investissement de 0€ puis en choisissant l'option souhaitée avec les montants dédiés.

Les contacts utiles si vous êtes bloqués > Quentin Saczewski 06 38 12 67 83 qs@matacapital.com / mbo@matacapital.com

Contact

Quentin Saczewski

06 38 12 67 83

qs@matacapital.com

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.

osmo ✦ energie