

osmo ✦ energie



Article 9 SFDR

Rapport annuel 2025

Osmo apporte une nouvelle
énergie à la SCPI

Chiffres clés

au 31/12/2025

Le présent rapport de gestion vous est présenté en vue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de la SCPI, afin de soumettre à votre approbation les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025.



82,9 M€

Capitalisation



47,4 M€

Collecte nette 2025



4 443

Nombre d'associés



23

Nombre d'immeubles



35

Nombre de locataires



99,30 %

Taux d'Occupation Financier



10,67 %

Taux d'endettement

Les définitions des indicateurs, ratios et mesures de performance présentés dans le présent rapport annuel figurent dans le glossaire en page 71. Les risques associés à l'investissement dans la SCPI Osmo Énergie sont décrits en page 49 du présent rapport annuel.



Sommaire

Le mot du gérant Osmo Énergie	5
----------------------------------	---

Rapport de gestion	7
Chiffres significatifs	7
Rentabilité, prix de part & endettement	7
Bilan au 31/12/2025	7
Autres informations globales par part	8
Patrimoine	8
Évolution du capital & Marché des parts	9
Marché primaire	9
Retraits	9
Evolution du capital	9
Evolution des conditions de cession ou de retrait	9
Prix de la part au 31/12/2025	9
Évolution par part des résultats financiers	10
Emploi des fonds	10
Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu	11
Événements postérieurs à la clôture	11
Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice écoulé	11
Investissements 2025	12
Synthèse des investissements 2025	12
Financement des investissements	12
Arbitrages et cessions	12
Composition du patrimoine	13
Composition du patrimoine — En % des valeurs vénale au 31/12/2025	13
Composition du patrimoine (en m²)	13
Gestion Locative & Immobilière	13
Gestion Locative	13
Gestion Immobilière	13

Détail des investissements 2025	14
Valeurs de la SCPI	19
Fiscalité	20
Perspectives	20

Rapport du conseil de surveillance	23
Capital et marché des parts	23
Situation et état du patrimoine	23
Financement	24
Valeur du patrimoine et valeur des parts	24
Comptes sociaux	24
Gouvernance et transparence	25
Rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier	25
Rapport sur l'exercice social clos le 31 décembre 2025	26
Résolutions	26

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	27
Opinion	27
Fondement de l'opinion	27

Comptes annuels au 31/12/2025	31
Etat du Patrimoine	31
Variation des capitaux propres	33
Compte de résultat de l'exercice	34
Annexe aux comptes annuels	36
Situation des investissements	40

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	47
Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale	47
Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale	48
Assemblée générale	49
Présentation des résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale	33

Gouvernance de MATA CAPITAL IM	53
-----------------------------------	----

Conflits d'intérêts	54
Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	55
Politique de rémunération	55
Dispositif de contrôle interne	57
Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance	57
Les principaux risques	58
Annexe mise en conformité règlement « Disclosure »	59
Glossaire	71

Le mot du gérant

Osmo Énergie



Foulques de Sainte Marie
Directeur Général - Mata Capital IM

Une année de confirmation et d'accélération

L'année 2025 restera dans l'histoire d'Osmo Énergie comme celle de la confirmation. Confirmation d'une stratégie, confirmation d'un positionnement, confirmation de la confiance que vous, nos associés, continuez de nous accorder.

Après une année fondatrice 2024, marquée par la naissance de la SCPI et la constitution d'une première base patrimoniale solide, 2025 a été l'année de l'accélération maîtrisée. Dans un environnement encore incertain, ponctué de tensions géopolitiques et commerciales, d'instabilité politique en France et d'une lente stabilisation macroéconomique en Europe, Osmo Énergie a su saisir les opportunités offertes par un marché immobilier en pleine recomposition, tout en préservant la rigueur et la sélectivité qui constituent l'ADN de notre société de gestion.

Cette année particulièrement dense nous a permis de franchir plusieurs caps symboliques, de diversifier significativement le patrimoine et, surtout, de rehausser notre niveau de distribution par rapport à l'objectif cible sur le long terme, au bénéfice direct de nos associés, sans préjuger des résultats futurs.

1. Un environnement de marché propice à la sélectivité

L'année 2025 s'est ouverte dans un contexte économique et géopolitique particulièrement mouvant. L'élection de Donald Trump à la présidence américaine a ravivé les tensions commerciales internationales, avec la mise en place de nouveaux droits de douane dont les effets se sont rapidement fait sentir sur les équilibres macroéconomiques mondiaux. En Europe, l'année a été marquée par un ralentissement progressif de l'inflation¹, tout en restant contrainte par des taux d'intérêt élevés qui ont continué de peser sur les conditions de financement. En France, la situation politique s'est par ailleurs caractérisée par une forte instabilité, avec la chute du gouvernement au cours de l'été 2025, renforçant l'attentisme d'une partie des investisseurs².

Dans ce contexte, la Banque centrale européenne a progressivement adopté, dès le printemps, une politique monétaire plus accommodante, soutenant la reprise des volumes investis sur les marchés immobiliers européens les plus qualitatifs³. Les ajustements de valorisation observés depuis 2022 ont continué d'offrir, selon nous, des points d'entrée attractifs pour les investisseurs patients et disciplinés.

La fin d'année 2025 confirme ce redémarrage progressif, même si les dynamiques restent hétérogènes selon les pays et les classes d'actifs. Cette hétérogénéité est précisément ce que nous recherchons : elle est propice à une approche opportuniste et granulaire, telle que celle que nous déployons au sein d'Osmo Énergie. Notre rôle, tel que nous le concevons, n'est pas de suivre le marché, mais d'en anticiper les mutations pour transformer la contrainte en performance durable.

2. Une dynamique de collecte qui confirme l'attrait de notre positionnement

Dans un marché des SCPI en pleine recomposition⁴, où la sélectivité des épargnants n'a jamais été aussi forte, Osmo Énergie a enregistré une collecte nette de 47,4 millions d'euros sur l'ensemble de l'année 2025, à comparer à 30,7 millions d'euros en 2024.

Cette dynamique nous a permis de franchir plusieurs caps symboliques successifs : 40 millions d'euros de capitalisation dès le premier trimestre, 50 millions d'euros au deuxième trimestre, puis près de 80 millions d'euros à fin d'année. Au 31 décembre 2025, Osmo Énergie réunissait ainsi plus de 4 400 associés, contre un peu plus de 1 000 un an plus tôt — soit près d'un quadruplement de notre base d'investisseurs en un an.

Au-delà des chiffres, cette progression traduit selon nous la pertinence du positionnement d'Osmo Énergie : offrir, au plus grand nombre, l'accès à une expertise immobilière institutionnelle, exigeante et disciplinée, au service d'une stratégie pan-européenne et résolument engagée sur les

enjeux de sobriété et d'efficacité énergétique. Elle traduit également la qualité du travail mené au quotidien par nos équipes commerciales, aux côtés de nos partenaires distributeurs, dont la confiance renouvelée constitue un puissant moteur de notre développement.

3. 2025 : une année d'accélération au service de la performance

L'intégralité de la collecte de l'année a été déployée, ou sécurisée, en investissements immobiliers, conformément à notre principe d'adéquation rigoureuse entre collecte et acquisitions. Au total, dix nouveaux immeubles ont été acquis au cours de l'exercice, pour un montant investi supérieur à 45 millions d'euros. Ces opérations ont été réalisées à un taux de rendement immobilier moyen supérieur à 7,5 %, tous frais et droits inclus⁵, confirmant la discipline et la sélectivité qui caractérisent notre approche.

Chacune de ces acquisitions a contribué à renforcer la mutualisation, la diversification et la résilience du patrimoine : un immeuble de bureaux loué à une entité publique à Bristol, une cellule commerciale Sainsbury's à Newcastle, un immeuble de bureaux dans le centre de Londres, un supermarché Aldi à Tralee en Irlande, un portefeuille de deux commerces de pied d'immeuble à Paris et Dijon, un actif commercial B&M à Bridgwater, un immeuble tertiaire à Aix-en-Provence, un restaurant à Lisieux, ainsi qu'une clinique ophtalmologique à Rendsburg en Allemagne — qui marque l'ouverture d'un cinquième pays au sein du patrimoine de la SCPI.

À fin 2025, Osmo Énergie comptait ainsi 23 immeubles, loués à 35 locataires, pour une surface totale de près de

43 500 m², répartis entre la France, le Royaume-Uni, les Pays-Bas, l'Irlande et l'Allemagne. Le taux d'occupation financier s'établissait à 99,30 %, la durée ferme moyenne résiduelle des baux à 6,3 ans, et le taux d'endettement à 10,7 %, pleinement conforme à notre stratégie prudente de levier financier, avec la mise en place d'une première ligne de crédit auprès d'un établissement bancaire français.

Cette montée en puissance du patrimoine, associée à une gestion locative rigoureuse — marquée par un taux d'occupation financier et un taux de recouvrement des loyers proches de 100 % sur l'année — nous a permis, dès le mois d'août, de revaloriser la distribution mensuelle versée à nos associés, et de rehausser en cours d'année notre distribution de dividendes pour atteindre 7 % brut de fiscalité⁵ en 2025. Dans un contexte où nous avons par ailleurs fait le choix de maintenir le prix de la part à 300 euros malgré des valeurs d'expertise en hausse, afin de favoriser la stabilité de la SCPI au cours de ses deux premières années d'existence, la Performance Globale Annuelle 2025 de votre SCPI s'établit également à 7 %⁵, incluant un taux de distribution brut de fiscalité de 7 %⁵ au titre de l'exercice 2025.

Enfin, l'année 2025 a été structurante sur le plan extra-financier. La consolidation de notre stratégie ESG, le renforcement de nos processus de due diligence énergétique en amont de chaque investissement, le déploiement d'outils de pilotage énergétique sur l'ensemble du patrimoine français, ainsi que la signature de chartes de sobriété énergétique avec certains de nos locataires, témoignent de notre volonté de faire de la performance durable un véritable levier de performance financière.

Confiants pour 2026 et au-delà

Alors que s'ouvre une nouvelle année, l'environnement économique et géopolitique demeure fragile. Les perspectives de croissance européenne restent modestes et la vigilance s'impose. Mais c'est précisément dans ces marchés exigeants, où la sélectivité fait la différence, que notre approche institutionnelle prend tout son sens.

Notre feuille de route pour 2026 est claire : poursuivre une collecte maîtrisée, investir avec discipline sur l'ensemble des marchés européens, renforcer encore la diversification géographique et sectorielle du patrimoine, et pérenniser une performance locative solide au service de nos associés.

Forts des deux premières années d'existence d'Osmo Énergie, nous avons aujourd'hui la conviction que l'approche que nous avons choisie — sélective, institutionnelle, rigoureuse et engagée — constitue la meilleure réponse possible aux défis du nouveau cycle immobilier européen.

Nous vous remercions très sincèrement pour la confiance renouvelée que vous nous témoignez, et qui rend chaque étape de cette aventure possible. Soyez assurés que l'ensemble de nos équipes reste pleinement mobilisé, avec la même exigence et la même énergie qu'au premier jour, pour continuer à faire grandir votre SCPI dans le respect des valeurs qui nous animent.

1. Eurostat, données 2025 2. INSEE, données 2025 3. IEIF — Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière 4. Rendement Acte en Main, tous frais et droits inclus. À ce titre, il ne saurait être assimilé au taux de distribution ni à la performance globale de la SCPI 5. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La distribution et le capital investi ne sont pas garantis. 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 à l'évolution du marché immobilier. Les revenus peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse.

Rapport de gestion

Chiffres significatifs

Rentabilité, prix de part & endettement

300 € Prix de souscription au 31/12/2025	264 € Prix de retrait au 31/12/2025	7 % Performance Globale Annuelle 2025
7 % Taux de distribution 2025 brut de fiscalité	dont prélevé sur le report à nouveau0 % dont issu de plus-values réalisées0 % dont fiscalité étrangère réintégrée1,13 %	10,67 % Taux d'endettement au 31/12/2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus et le capital ne sont pas garantis, car ils dépendent de la rentabilité des actifs immobiliers détenus.

Les revenus de source étrangère perçus par la SCPI peuvent faire l'objet d'une imposition dans le pays de situation de l'immeuble, selon les conventions fiscales bilatérales applicables. Le traitement fiscal varie en fonction de la situation personnelle de chaque associé ; il est recommandé de consulter un conseil fiscal avant toute souscription.

Le taux de distribution présenté au titre des premiers exercices reflète une période de montée en charge du portefeuille. Il intègre notamment l'effet du délai de jouissance, qui diffère mécaniquement le droit aux distributions suivant la date de souscription. Il n'est donc pas représentatif d'une performance stabilisée et ne préjuge pas des distributions futures.

Bilan au 31/12/2025

41 458 251 € Capital social (valeur nominale)	64 706 706 € Total des capitaux propres	
---	---	---

Autres informations globales par part

	Global	Par part ⁶
Résultat net comptable ⁷	2 476 069 €	22 €
Dividende distribué	2 010 820 €	18,90 €
Dividende distribué (incl. déc. 2025 payé en janv. 2026)	2 378 597 €	21 €

Les dividendes mensuels 2025 ont été versés aux dates suivantes : 1,50 € le 14 février, 1,50 € le 14 mars, 1,50 € le 23 avril, 1,50 € le 27 mai, 1,50 € le 20 juin, 1,50 € le 24 juillet, 1,50 € le 13 août, 2,10 € le 2 octobre, 2,10 € le 23 octobre, 2,10 € le 25 novembre, 2,10 € le 24 décembre, puis 2,10 € le 23 janvier 2026 au titre du mois de décembre 2025, soit un total de 21 € brut de fiscalité étrangère versé sur l'exercice.

Patrimoine

	Global	Par part ⁸
Valeur vénale / expertise	74 988 062 €	271,29 €
Valeur comptable	64 706 706 €	234,09 €
Valeur de réalisation	68 291 110 €	247,06 €
Valeur de reconstitution	83 990 831 €	303,86 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



6. Sur le nombre moyen de parts en jouissance 7. Du 01/01/2025 au 31/12/2025 8. Sur le nombre total de parts en circulation au 31/12/2025.

Rapport de gestion

Évolution du capital & Marché des parts

Marché primaire

En 2025, 158 342 parts ont été souscrites, pour atteindre une capitalisation de 82,9 M€ au 31/12/2025.

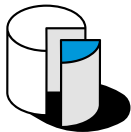
Retraits

327 retraits ont été compensés sur l'exercice 2025.

Évolution du capital

Date de création : 24 novembre 2023

Nominal de la part : 150 €



Date de clôture	Rémunération HT de la SGP à l'occasion des augmentations de capital	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)	Nombre de parts en fin d'exercice	Nombre d'associés en fin d'exercice	Prix d'entrée à date de clôture
31/05/2024	2 297 509 €	11 986 614 €	20 495 905 €	79 911	705	270 €
31/12/2024	1 385 506 €	17 759 558 €	11 545 887 €	118 397	1 383	300 €
31/12/2025	5 700 337 €	41 458 251 €	47 410 562 €	276 413	4 443	300 €

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 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération 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
31/12/2025	327	0,3 %	0	Non applicable	0

Prix de la part au 31/12/2025

	31/12/2025	31/12/2024
Prix de souscription	300 €	300 €
Dividende versé au titre de l'année	21 €	14 €
Performance Globale Annuelle	7 %	Non applicable
Taux de distribution brut de fiscalité	7 %	Non applicable
Report à nouveau cumulé par part	1,83 €	1,17 €

Les données concernant l'exercice 2024, qui n'est pas un exercice complet (du 01/06/2024 au 31/12/2024), ne sont pas affichées ici car elles ne sont pas représentatives (phase de lancement). Le lecteur pourra se référer au rapport annuel 2024 pour plus d'informations.

Durant l'exercice écoulé (du 01/01/2025 au 31/12/2025), le prix de la part est resté stable à 300 €. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus et le capital ne sont pas garantis, car ils dépendent de la rentabilité des actifs immobiliers détenus.

Évolution par part des résultats financiers

	31/12/2024	% total du revenus	31/12/2025	% du total des revenus
Revenus				
Recettes locatives brutes	4,57	66 %	15,34	97 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,39	20 %	0,34	2 %
Produits divers	0,93	14 %	0,13	1 %
TOTAL REVENUS	6,88	100 %	15,80	100 %
Charges				
Commission de gestion	- 0,56	- 8 %	- 1,10	- 7 %
Autres frais de gestion	- 1,11	- 16 %	- 3,01	- 19 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0	0 %	-	0 %
Charges locatives non récupérables	- 0,03	0 %	-	0 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	- 1,70	-24 %	- 4,11	- 26 %
Amortissement net	0	0 %	-	0 %
• Patrimoine	0	0 %	-	0 %
• Autres	0	0 %	-	0 %
Provision nettes	0	0 %	-	0 %
• Pour travaux	0	0 %	-	0 %
• Autres	0	0 %	-	0 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0	0 %	-	0 %
TOTAL CHARGES	- 1,70	- 24 %	- 4,11	- 26 %
RÉSULTAT COURANT	5,18	76 %	11,69	74 %
Variation report à nouveau	0,03	0 %	1,37	9 %
Variation autres réserves (éventuellement)	0	0 %	-	0 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	- 2,88	- 42 %	- 10,26	- 65 %
Revenus distribués après prélèvement	- 2,88	- 42 %	- 10,26	- 65 %

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2024	Durant l'exercice N	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	32 041 793	47 410 562	79 452 355
+ dettes financières	0	8 000 000	8 000 000
+ cessions d'immeubles	0	0	0
- commission de souscription	- 3 683 015	- 5 700 337	- 9 383 352
- achat d'immeubles directs	- 24 321 646	- 46 976 127	- 71 297 773
- achat d'immeubles indirects	0	0	0
- comptes courants	0	0	0
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 2 498 072	- 3 057 911,84	- 5 555 984
- divers (préciser)	0	0	0
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	1 539 060	- 323 813,22	1 215 247

Rapport de gestion

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° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D.441-6 L.-2° : 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
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées		3					19					
Montant total des factures concernées (HT ou TTC)		35 012,87	5 648,65	22 485,80	2852,91	124 501,46	155 488,82	339 582,35				
% du montant total des achats de l'exercice (HT ou TTC)		0,39 %	0,06 %	0,25 %	0,03 %	1,39 %	173 %					
% du CA de l'exercice (HT ou TTC)								12 %				
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (HT ou TTC)												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce												
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					

Événements postérieurs à la clôture

Le 3 mars 2026, la société a acquis un immeuble à usage de logistique situé à Glasgow pour un montant de 3 870 000 £.

Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice écoulé

Il n'y a pas eu de changement substantiel intervenu au cours de l'exercice écoulé au sens de l'Article 106 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012.

Investissements

Date d'acquisition	Ville	Adresse	Surface	Typologie d'immeuble	Prix d'acquisition HD	Locataires au 31/12/2025
mars-25	Bristol	70 Redcliff Street, Bristol	1 839 m²	Bureau	8,8 M€	The West of England Combined Authority
mai-25	Newcastle	91-97 Northumberland Street, Newcastle	406 m²	Commerce	3,8 M€	Sainsbury's
juil-25	Tralee	Rathass, Tralee, Co. Kerry	1 148 m²	Commerce	3 M€	Aldi
sept-25	Dijon	46-48 rue de la Liberté, Dijon	398 m²	Commerce	1,4 M€	Jules
sept-25	Paris	10 rue de la Pépinière, Paris	417 m²	Commerce	1,1 M€	Modes et Travaux
oct-25	Londres	36 Southwark Bridge Rd, SE1 9EU	1 160 m²	Bureau	10,6 M€	The Boutique Workplace Company
oct-25	Lisieux	Lisieux, Normandie	597 m²	Commerce	2,2 M€	Buffalo Grill
oct-25	Aix-en-Provence	970, Rue René Descartes, Aix-en-Provence	2 716 m²	Bureau	4,5 M€	Multi-locataires
déc-25	Bridgwater	Bridgwater, Somerset	4 395 m²	Commerce	7,2 M€	B&M Retail Ltd
déc-25	Rendsburg	Jungfernstieg 25, 24768 Rendsburg	2 862 m²	Santé	4,2 M€	Sanoptis

Synthèse des investissements 2025

	10 Nombre immeubles	46,8 M€ Prix d'acquisition HD
---	------------------------	----------------------------------

Financement des investissements

Au 31 décembre 2025, le taux d'endettement de la SCPI était de 10,67 %.

La SCPI dispose de deux lignes de crédit revolving de 3 et 5 millions d'euros (Euribor 3M + 1,70 %), sur 3 ans, toutes deux intégralement tirées.

Arbitrages et cessions

Au 31 décembre 2025, la SCPI n'a procédé à aucun arbitrage ni aucune cession.

Rapport de gestion

Composition du patrimoine



Composition du patrimoine

En % des valeurs vénale au 31/12/2025⁹

Zone Géographique	Bureaux	Commerce	Locaux d'activité	Logistique	Santé	Total
Région Parisienne	0 %	6,6 %	0 %	0 %	0 %	6,6 %
Province	6,5 %	18,8 %	3,2 %	0 %	0 %	28,5 %
Etranger	32,3 %	18,4 %	0 %	8,5 %	5,7 %	64,9 %
TOTAL	38,8 %	43,8 %	3,2 %	8,5 %	5,7 %	100 %

Composition du patrimoine

En m² au 31/12/2025

Zone Géographique	Bureaux	Commerce	Locaux d'activité	Logistique	Santé	Total
Région Parisienne	0 m²	3 115 m²	0 m²	0 m²	0 m²	3 115 m²
Province	2 716 m²	11 704 m²	2 590 m²	0 m²	0 m²	17 010 m²
Etranger	4 529 m²	6 372 m²	0 m²	9 604 m²	2 862 m²	23 366 m²
TOTAL	7 244 m²	21 191 m²	2 590 m²	9 604 m²	2 862 m²	43 491 m²

Gestion Locative & Immobilière

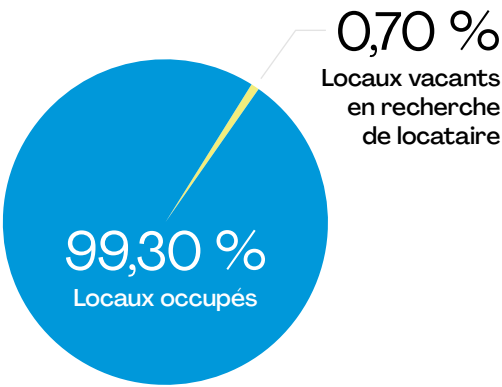
Gestion Locative

❖ Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier au 31/12/2025 s'établit à 99,30 %.

❖ Contentieux

Aucun litige n'a eu lieu durant l'exercice écoulé ou n'existait au 31/12/2025.



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 2025, il n'y a pas eu de travaux immobilisés réalisés.



❖ 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.¹⁰

❖ Travaux d'entretien & de réparations

Il n'y a pas eu de travaux d'entretien majeurs réalisés durant l'exercice 2025.

Détail des investissements 2025



Le taux Acte en Main (AeM)

Le taux Acte en Main (AeM) est un indicateur non normé de performance immobilière brute des actifs détenus par la SCPI. Il ne prend pas en compte l'ensemble des charges, frais et éléments de gestion propres à la SCPI. À ce titre, il ne saurait être assimilé ni au taux de distribution ni à la performance globale de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

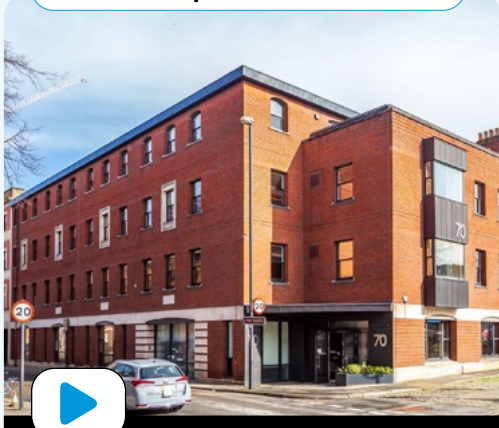
⁹ Les pourcentages et poids des actifs sont calculés en fonction de leur valorisation au 31/12/2025 ¹⁰ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

Rapport de gestion

**Bristol** – Royaume-Uni

70 Redcliff Street, Centre, Bristol, Royaume-Uni

Date d'acquisition : Mars 2025





Découvrez notre acquisition à Bristol de notre SCPI Osmo Energie (UK)

Chiffres clés

• Prix HD¹¹: 8,77 M€

• Rendement AeM: 7,15 %¹²

• Surface : 1 839 m²

Description

Rénové en 2022, cet immeuble de bureau bénéficie d'une localisation centrale au cœur de Bristol, parmi les villes les plus dynamiques du Royaume-Uni, désignée Capitale Verte de l'Europe en 2015. Situé sur Redcliff Street, axe tertiaire historique du centre-ville, l'immeuble bénéficie d'accès directs à l'ensemble des services prisés des utilisateurs ainsi que d'infrastructures de transport majeures. Loué dès l'acquisition à une entité étatique dans le cadre d'un bail sécurisé sur plus de 8 ans, cet immeuble offre une excellente pérennité du flux locatif.

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

L'immeuble est occupé par The West of England Combined Authority (WECA), structure administrative et politique créée en 2017 pour favoriser la collaboration entre plusieurs autorités locales dans la région de l'Ouest de l'Angleterre, notamment concernant le développement économique, l'aménagement du territoire et la mise en place d'objectifs environnementaux ambitieux tels que la neutralité carbone d'ici 2030. La durée ferme moyenne restante au bail s'élève à 7,7 ans. Un fort potentiel de réversion positive du loyer a par ailleurs été identifié sur cet immeuble, selon nos comparables de transactions locatives répertoriées, sans garantie de réalisation.

**Newcastle** – Royaume-Uni

91-97 Northumberland Street, Newcastle, Royaume-Uni

Date d'acquisition : Mai 2025





Chiffres clés

• Prix HD¹¹: 3,76 M€

• Rendement AeM: 7,86 %¹²

• Surface : 406 m²

Description

Actif prime situé à Newcastle, capitale commerciale du nord-est de l'Angleterre et 3^e plus grande zone de chalandise du Royaume-Uni. Implanté sur Northumberland Street, artère commerçante la plus fréquentée de la ville, l'actif bénéficie d'un environnement dynamique, porté par la présence d'enseignes nationales et internationales, ainsi que par une forte activité étudiante et touristique.

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

L'immeuble est occupé par Sainsbury's Supermarket Limited. Sainsbury's, fondé en 1869 et coté au FTSE 100, est le 2^e plus grand distributeur alimentaire du Royaume-Uni avec une part de marché de 15,2 % en mars 2025. Le groupe exploite plus de 1 400 points de vente (supermarchés et magasins de proximité) et emploie plus de 141 000¹³ personnes. Le magasin concerné est le 2^e plus performant de la région Nord-Est, avec un chiffre d'affaires de 28,5 M£ en mars 2025¹⁴. La durée ferme moyenne restante au bail s'élève à 4,6 ans.¹⁵

11. Prix Hors Droit, excluant les droits de mutation et frais d'acquisition 12. Rendement Acte en Main, tous frais et droits inclus, à l'acquisition. Ce rendement ne constitue pas le rendement de la SCPI et ne saurait préjuger de ses performances futures 13. Selon le rapport annuel Sainsbury's Supermarket Limited 14. Selon les comptes annuels Sainsbury's Supermarket Limited 15. Au 31/12/2025.

15 —◆

osmo◆energie

**Tralee** – Irlande

Rathass, Tralee, Co. Kerry, V92 Y598, Irlande

Date d'acquisition : Juillet 2025





Chiffres clés

• Prix HD¹¹: 3 M€

• Rendement AeM: 7,53 %¹²

• Surface : 1 148 m²

Description

Cellule commerciale située à Tralee en Irlande. Au cœur du sud-ouest irlandais, la ville s'impose comme la cinquième agglomération du Munster et figure parmi les quinze plus grandes agglomérations d'Irlande. Ce commerce bénéficie d'un emplacement stratégique au sein de la principale zone commerciale de Tralee, dynamisée par la présence d'enseignes nationales et internationales.

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

La cellule commerciale est occupée par l'enseigne Aldi. Aldi est une enseigne internationale de supermarchés discount, présente dans 18 pays avec plus de 12 000 magasins et 200 000 collaborateurs. En Irlande, l'enseigne compte 166 magasins dont 8 dans le comté de Kerry. Présente à Tralee depuis 2004, Aldi a investi environ 600 000 € en 2021 dans la modernisation de son magasin dans le cadre du programme « Project Fresh ». Le groupe a réalisé un chiffre d'affaires mondial de 112 milliards d'euros en 2023, en croissance annuelle de 8,7 %. La durée résiduelle ferme du bail est de 9,6 ans.

**Portefeuille de boutiques** – Paris & Dijon

**10 rue de la Pépinière, Paris
46-48 rue de la Liberté, Dijon**

Date d'acquisition : Septembre 2025





Chiffres clés

• Prix HD¹¹: 2,5 M€

• Rendement AeM: 8,40 %¹²

• Surface : 815 m²

Description

Acquisition de deux commerces de pied d'immeuble situés sur des axes à forte fréquentation, garantissant un flux de clientèle soutenu. La première cellule commerciale (Modes et Travaux) se trouve entre la gare Saint-Lazare et la place Saint-Augustin, au cœur d'un axe structurant du 8^e arrondissement de Paris. La seconde (Jules) est implantée sur l'artère principale de la ville de Dijon. Ces emplacements de premier ordre assurent une excellente visibilité commerciale et une forte attractivité locative, offrant ainsi une bonne liquidité en cas de départ des locataires.

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

Les cellules sont occupées par l'enseigne Modes et Travaux (Paris) et par Jules (Dijon). La boutique Modes et Travaux est un véritable morceau de l'histoire de Paris étant aujourd'hui la plus grande et ancienne mercerie de France depuis 1919. La boutique fait partie du groupe Les Coupons de Saint Pierre comptant plus de 10 magasins en France. Jules est une enseigne historique de mode pour hommes. Fin 2024, Jules déclarait un réseau de 550 magasins, dont 470 en France et un chiffre d'affaires de près de 400 millions d'euros¹⁶.

16. Selon les comptes annuels de Jules SAS.

osmo◆energie

◆ — 16

Rapport de gestion

**Londres – Royaume-Uni**

36 Southwark Bridge Rd, London SE1 9EU, Royaume-Uni

Date d'acquisition : Octobre 2025



Découvrez la nouvelle acquisition de notre SCPI Osmo Energie au cœur de Londres (UK)

Chiffres clés

Prix HD¹⁷: 10,6 M€

Rendement AeM: 6,55 %¹²

Surface : 1 160 m²

Description

Immeuble de bureau prime situé à Londres, capitale financière mondiale. La ville connaît une croissance continue des valeurs locatives, portée par une attractivité internationale soutenue. L'immeuble, classé Grade A, est implanté au cœur du quartier de Southbank. Il bénéficie d'un environnement particulièrement dynamique, à proximité immédiate des commerces et des transports en commun.

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

L'immeuble est occupé par The Boutique Workplace Company Limited via sa filiale Queen Street Business Centre Limited. Fondée en 2008, The Boutique Workplace Company est un acteur reconnu du marché britannique du « flex office », avec plus de 50 sites, dont 35 dans le centre de Londres. Sur l'exercice clos en février 2025, la filiale a réalisé un chiffre d'affaires de 32,3 M£¹⁷. La première révision de loyer, prévue en septembre 2027 sur la base du loyer de marché, contribuera à améliorer le rendement immobilier. La durée ferme résiduelle du bail est de 11,7 ans.

**Lisieux (14) – France**

157 Rue Nicolas Dulong, Lisieux (14)

Date d'acquisition : Octobre 2025



Chiffres clés

Prix HD¹⁷: 2,2 M€

Rendement AeM: 7,74 %¹²

Surface : 597 m²

Description

Acquisition d'un restaurant Buffalo Grill situé à Lisieux, implanté au sein d'une zone commerciale dynamique à proximité immédiate d'enseignes génératrices de flux telles que But, Intersport, Feu Vert, Action, etc. Le Buffalo Grill bénéficie d'une situation géographique optimale, entre Caen et Paris à proximité du littoral touristique normand (Deauville, Trouville, Cabourg).

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

La cellule est occupée par le restaurant Buffalo Grill. Le restaurant Buffalo Grill situé à Lisieux a réalisé en 2023 un chiffre d'affaires hors taxes d'environ 2,3 millions d'euros. Ce niveau d'activité se traduit par un taux d'effort estimé à 7,96 % ainsi qu'un rendement au mètre carré avoisinant 3 800 € HT/m, ce qui constitue une performance remarquable pour un actif de cette envergure. Buffalo Grill est une chaîne de restauration française spécialisée dans les grillades de viande. L'entreprise compte 325 restaurants en France et environ 6 000 employés. Le chiffre d'affaires s'élevait à 500 M€ en 2024.

**Aix-en-Provence (13) – France**

970, Rue René Descartes, Aix-en-Provence (13)

Date d'acquisition : Octobre 2025



Chiffres clés

Prix HD¹⁷: 4,5 M€

Rendement AeM: 7,89 %¹²

Surface : 2 716 m²

Description

Immeuble de bureau situé à Aix-en-Provence dans le département des Bouches-du-Rhône (13), au cœur de la Métropole Aix-Marseille. Actif situé au cœur de la zone de la Duranne à proximité immédiate de la gare TGV, dans un environnement tertiaire largement établi et considéré avec le Pôle d'Activité d'Aix-en-Provence (PAAP) comme le principal centre tertiaire d'Aix-en-Provence. Un secteur qui connaît une croissance continue des valeurs locatives et une demande placée résiliente.

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

L'immeuble est actuellement occupé par 8 locataires représentant un taux d'occupation de 89 %. La durée ferme résiduelle des baux est de 3,3 ans avec une configuration multilocataires qui permet une dilution du risque locatif tant sur les loyers que sur les risques de départs. Les locataires en place sont solides financièrement et affichent un historique limité d'impayés, ce qui renforce la sécurité du revenu locatif. À noter également qu'au jour de l'acquisition, un lot de 300 m² était libre offrant alors une opportunité locative supplémentaire permettant d'atteindre un loyer global de 430 k€, soit un taux potentiel AeM de 8,9 %¹⁸.

**Bridgwater – Royaume-Uni**

B&M, Broadway TA6 3LN, Royaume-Uni

Date d'acquisition : Décembre 2025



Chiffres clés

Prix HD¹⁷: 7,2 M€

Rendement AeM: 7,10 %¹²

Surface : 4 395 m²

Description

Bridgwater est le principal centre économique et administratif de Sedgemoor, bénéficiant d'une dynamique de développement soutenue par des projets résidentiels en cours et une croissance démographique positive. L'actif est situé en entrée de ville, avec une bonne visibilité et accessibilité depuis les axes principaux.

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

L'actif est entièrement loué à B&M Retail Ltd, l'un des leaders du commerce discount au Royaume-Uni et coté au FTSE 250. Le groupe exploite plus de 740 magasins et poursuit une stratégie d'expansion soutenue, avec 47 ouvertures sur le dernier exercice. Son modèle fondé sur l'approvisionnement direct et une politique de prix bas constants lui confère une forte résilience et une performance solide, illustrée par un chiffre d'affaires de 4,417 Md£ sur l'exercice 2024, en progression de +8,4 % en glissement annuel. La durée ferme résiduelle du bail est de 9,5 ans, offrant une visibilité long terme sur les revenus et un potentiel de revalorisation future.

17. Selon les comptes annuels The Boutique Workplace Company Limited.

18. Projections non garanties basées sur l'analyse de la SGP.

17

osmo energie

osmo energie

18

Rapport de gestion

**Rendsburg – Allemagne**

Jungfernstieg 25, 24768 Rendsburg, Allemagne

Date d'acquisition : Décembre 2025



Description

Clinique ophtalmologique située à Rendsburg dans le Land du Schleswig-Holstein, à proximité de Hambourg. L'immeuble bénéficie d'un emplacement central de qualité au cœur du centre-ville historique. La localisation combine visibilité, accessibilité et proximité immédiate avec une offre établie de commerces, services publics et infrastructures de transport. Le marché local présente une demande solide et des tendances démographiques favorables aux services de santé, soutenant la pérennité de l'occupation à long terme.

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

L'actif est entièrement loué à Sanoptis, leader européen de l'ophtalmologie, intégré à un réseau régional de plus de dix établissements. La clinique se concentre sur la chirurgie de la cataracte et la correction visuelle, des actes largement remboursés et portés par une population vieillissante, assurant une demande soutenue. Le site dispose d'un plateau technique complet incluant des blocs opératoires conformes aux normes et adaptés à une activité ambulatoire à fort volume. Avec une concurrence limitée sur le corridor ouest du Schleswig-Holstein et une position quasi monopolistique, l'actif bénéficie d'un profil sécurisé. Entièrement rénové entre 2011 et 2012 et détenu en pleine propriété, il bénéficie d'un bail ferme de 10 ans.

Découvrez un actif de santé acquis par notre SCPI Osmo Énergie en Allemagne.

Chiffres clés

- Prix HD¹¹: 4,2 M€
- Rendement AeM: 7,79 %¹²
- Surface : 2 862 m²

Valeurs de la SCPI

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

Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
64 706 706 €	68 291 110 €	83 990 831 €
234,09 € par part	247,06 € par part	303,86 € par part

Fiscalité¹⁹

Une stratégie européenne pour diversifier le patrimoine

La diversification géographique paneuropéenne du patrimoine immobilier d'Osmo Énergie constitue un axe stratégique de gestion à long terme. Fin 2025, la part du patrimoine situé hors de France s'élève à près de 65 %, répartie entre le Royaume-Uni (40,1 %), l'Irlande (10,6 %), les Pays-Bas (8,5 %) et l'Allemagne (5,7 %).

Cette allocation paneuropéenne implique une fiscalité sur les revenus dont les caractéristiques varient selon les pays d'implantation des actifs et la situation individuelle de chaque investisseur. Elle nécessite également de tenir compte de certaines particularités :

- **Retenue à la source :**
Les revenus provenant d'immeubles situés à l'étranger sont imposés dans leur pays d'origine. Contrairement aux actifs français, les revenus issus des investissements dans le reste de la zone euro sont soumis à des retenues fiscales locales, ce qui impacte le montant des revenus distribués aux associés. Osmo Énergie distribue ainsi, sur ces immeubles situés hors de France, un loyer net de fiscalité étrangère depuis décembre 2024.
- **Mécanismes de limitation de la double imposition :**
Sur la base des conventions fiscales en vigueur, des dispositifs visant à limiter la double imposition en France et à l'étranger peuvent s'appliquer — sous forme de crédit d'impôt ou de méthode du taux effectif global selon les pays. Ces mécanismes dépendent de la situation fiscale propre à chaque associé et sont susceptibles d'évoluer en fonction des législations applicables. Dans tous les cas, c'est la fiscalité du pays d'implantation des immeubles qui s'applique en premier lieu.
- **Prélèvements sociaux :**
Sous le régime fiscal actuellement en vigueur, les revenus fonciers de source étrangère perçus par des résidents fiscaux français sont exonérés de prélèvements sociaux en France. À la date de la présente publication, les revenus fonciers issus de la location nue — catégorie dont relèvent les revenus de SCPI — restent soumis au taux de 17,2 %, conformément aux dispositions de la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2026. Ce traitement fiscal est susceptible d'évoluer et ne saurait être garanti pour les exercices futurs.

Lors de la déclaration d'impôts de ses associés, Osmo Énergie communique un document précisant la répartition des revenus entre actifs situés en France et à l'étranger, afin de faciliter les démarches déclaratives.

Un suivi renforcé et une information transparente

Afin de permettre aux associés de suivre l'évolution de leur investissement, Osmo Énergie communique chaque mois deux montants distincts :

- 1 — **Le dividende brut**
Il reflète la performance brute de la SCPI avant fiscalité.
- 2 — **Le dividende net de fiscalité étrangère**
Il correspond au montant effectivement versé sur le compte de l'associé, après déduction des retenues fiscales acquittées à l'étranger.

Perspectives 2026

Poursuivre la dynamique, cristalliser la valeur

L'année 2025 a confirmé la robustesse du modèle d'Osmo Énergie et la pertinence de son positionnement. Elle a également marqué l'entrée dans une nouvelle phase de maturité : celle de la croissance maîtrisée, de la création de valeur active sur le patrimoine existant et de l'ancrage européen.

En 2026, notre cap demeure inchangé : offrir à nos associés un véhicule d'épargne moderne, diversifié, transparent, et construit dans la durée. Dans un environnement macroéconomique toujours chahuté, mais propice à la saisie d'opportunités immobilières pour des acteurs disciplinés, nous continuerons d'appliquer la même méthode qu'aux premiers jours de la SCPI : sélectivité, rigueur et pédagogie.

¹⁹ Les éléments présentés ci-dessus sont fournis à titre d'information générale et ne constituent pas un conseil fiscal. Ils ne sauraient se substituer à une analyse de la situation individuelle de chaque associé.

Rapport de gestion

Questions / Réponses

1. Quel est l'objectif d'Osmo Énergie en 2026 ?

L'ambition d'Osmo Énergie pour 2026 est triple : poursuivre une collecte maîtrisée, franchir le cap symbolique des 100 millions d'euros de capitalisation au cours de l'année, et déployer l'intégralité de cette collecte sur des actifs immobiliers de qualité en Europe.

Dans cette perspective, la société de gestion anticipe une collecte nette pouvant atteindre environ 60 millions d'euros sur l'exercice, en progression par rapport à la collecte 2025 (47,4 millions d'euros), et en ligne avec la notoriété croissante de la SCPI ainsi qu'avec les nouveaux référencements attendus chez nos partenaires distributeurs.

Cette collecte sera prioritairement investie selon une stratégie inchangée : des actifs de petite taille unitaire, bien placés, dotés de solides fondamentaux immobiliers et loués à des locataires de qualité. Nous continuerons à renforcer notre présence dans les pays européens déjà investis — la France, le Royaume-Uni, les Pays-Bas, l'Irlande et l'Allemagne — et envisageons, si les opportunités et la profondeur des marchés domestiques le permettent, d'ouvrir de nouveaux pays tels que l'Espagne ou l'Italie. Cette diversification géographique et typologique continuera de servir une mutualisation renforcée du risque locatif.

Au-delà de la croissance par l'acquisition, 2026 devrait également être marquée par une poursuite des actions de création de valeur active sur le patrimoine existant. Nous travaillerons à capter de la valeur sur certains sites par le jeu de relocations ou de renouvellements, couplés le cas échéant à des travaux visant à améliorer l'état des bâtiments et leur intensité énergétique. Les campagnes d'expertise semestrielles nous permettront, par ailleurs, de cristalliser progressivement la valeur construite au sein du patrimoine.

2. Quel est le taux de distribution cible d'Osmo Énergie ?

Notre ambition est claire : viser, sur la durée de détention recommandée, une performance globale annuelle de 6,50 % et une distribution annuelle conforme à notre objectif long terme de 6 % brut annuel²⁰.

Cet objectif pourra être confirmé, voire ajusté en cours d'année, en fonction des conditions d'investissement et de la performance locative. Notre ligne de conduite demeure guidée par la prudence, la régularité et la pérennité : nous préférons toujours une trajectoire solide et durable à une approche court-termiste.

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

Avec deux années d'existence et un patrimoine intégralement constitué depuis 2024, Osmo Énergie continue de bénéficier de l'un des atouts majeurs des jeunes SCPI : un portefeuille immobilier entièrement acquis dans le nouveau cycle de marché, à des conditions de rendement et de prix décotés par rapport au pic de valorisation observé en 2021-2022.

Là où certaines SCPI historiques doivent encore composer avec des actifs acquis au sommet du dernier cycle haussier, notre portefeuille a été bâti, ligne à ligne, à un taux de rendement immobilier moyen supérieur à 7,5 % tous frais et droits inclus²¹. Nous rappelons que ce taux de rendement immobilier moyen ne saurait être assimilé au taux de distribution ni à la performance globale de la SCPI, et qu'il est non garanti dans la durée. Cette base saine nous permet donc d'aborder 2026 avec confiance, et d'envisager sereinement la cristallisation progressive de la valeur créée, au gré des campagnes d'expertise semestrielles.

Notre jeunesse reste par ailleurs synonyme d'agilité et de réactivité. Notre taille nous permet de nous positionner rapidement sur des opérations ciblées, y compris sur les actifs de petite taille unitaire parfois délaissés par de plus grands acteurs, et de déployer une gestion active au plus près de chaque actif.

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

Oui, de manière mesurée et strictement encadrée. À fin 2025, le taux d'endettement de la SCPI s'établit à 10,7 % de sa valeur d'actifs, avec la mise en place d'une première ligne de crédit bancaire auprès d'un établissement français. En 2026, dans un environnement de taux toujours instable mais qui offre des opportunités sélectives de financement, nous anticipons une augmentation progressive et prudente du recours à la dette, qui pourrait évoluer vers un niveau compris entre 20 % et 25 % de la capitalisation, sous réserve des conditions de marché et des opportunités de financement.

Cette stratégie, pleinement compatible avec le plafond réglementaire de la SCPI, poursuit trois objectifs complémentaires : générer un effet relatif sur la performance distribuée aux associés sous réserves des conditions de financement obtenues, renforcer notre capacité d'investissement dans un marché encore favorable aux acheteurs disciplinés, et, lorsque la dette est contractée dans la devise locale des actifs financés, diminuer l'emprise du risque de change sur notre exposition hors zone euro.

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.

Ce constat, observé chaque trimestre depuis le lancement de la SCPI, témoigne selon nous de l'alignement de l'horizon d'investissement des associés avec la nature long terme du placement en SCPI.

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

Non, et ce choix demeure un marqueur stratégique fort de la SCPI. Osmo Énergie est détenue exclusivement par des associés particuliers, ce qui contribue à limiter l'exposition à des mouvements massifs de souscriptions ou de retraits, et à inscrire la gestion dans l'horizon de placement de long terme propre à ce type d'investissement. Ce positionnement a vocation à être maintenu en 2026.

7. Pourquoi investir dans Osmo Énergie ?

Osmo Énergie repose sur trois piliers fondamentaux, confortés par les deux premières années d'existence de la SCPI :



Une performance financière ambitieuse

inscrite dans la durée, avec un objectif de performance globale annuelle de 6,50 % et un taux de distribution cible sur le long terme de 6 % brut de fiscalité annuel, sur la durée de détention recommandée (10 ans), ces objectifs n'étant pas garantis et susceptibles d'évoluer en fonction des conditions de marché.



Une solution d'épargne agile et accessible

disponible dès 300 euros, finançable à crédit²³, ouverte en pleine propriété ou en démembrement, avec des dividendes mensuels théoriques, des versements programmés et la possibilité de réinvestissement automatique des dividendes dès 1 euro.

Osmo Énergie donne selon nous 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.

Un investissement en parts de SCPI constitue un placement long terme qui comporte des risques, notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité ainsi qu'un risque lié à l'évolution du marché immobilier. Les revenus ne sont pas garantis et peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

²⁰. Objectifs non garantis. Ces valeurs constituent des estimations calculées à partir des conditions actuelles de marché et ne constituent ni un indicateur exact, ni une promesse de résultat. ²¹. Rendement Acte en Main, tous frais et droits inclus à l'acquisition. À ce titre, il ne saurait être assimilé au taux de distribution ni à la performance globale de la SCPI.

²². La SCPI Osmo Énergie poursuit un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 (SFDR). Le label ISR ne garantit pas la performance financière et repose sur une méthodologie extra-financière. ²³. Le recours au crédit comporte des risques.

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 2025.

Au cours de l'année 2025, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises, les 10 février et 3 novembre.

Depuis la clôture de l'exercice écoulé, un conseil s'est tenu le 27 mars 2026, consacré à l'examen des comptes annuels provisoires de l'exercice clos le 31 décembre 2025. À chaque séance, les débats ont été menés avec rigueur et implication. La Société de Gestion nous a tenus régulièrement 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 27 mars 2026, 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 2025, la SCPI OSMO ÉNERGIE a connu une dynamique soutenue. À fin décembre 2025, la capitalisation s'élevait à **82,9 millions d'euros**, avec **plus de 276 000 parts** en circulation, détenues par **plus de 4 400 associés**.

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 **23 actifs immobiliers** au 31 décembre 2025, localisés en France, aux Pays-Bas, en Irlande, au Royaume-Uni et en Allemagne, pour une surface locative de près de 43 500 m². Les acquisitions ont été réalisées à des **rendements supérieurs à 7 % 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, locaux d'activité, santé) 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 **99,30 %** à fin d'année.

Financement

À fin 2025, la SCPI détenait un **endettement bancaire de 8 millions d'euros** (deux lignes de crédit de 3 et 5 millions d'euros), soit un **taux d'endettement de 10,67 %** rapporté à la valeur des actifs immobiliers 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. Ces lignes sont assorties 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 **75,0 millions d'euros** au 31 décembre 2025, 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 **84 millions d'euros soit 303,86 euros par part**, tandis que la **valeur de réalisation** ressort à **247,06 euros par part**. Le **prix de souscription** reste fixé à **300 euros**.

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.

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 **+1,7 %**) 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 2025 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 **2 476 069 euros**, soit **22 euros par part**.

Le dividende versé sur l'exercice 2025 s'élève à **21 euros par part**, soit un **Taux de Distribution (TD)** et une **Performance**

Globale Annuelle (PGA) de **7 %** sur le prix de part actuel.

Le report à nouveau au 31 décembre 2025 s'établit à **1,83 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.

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

Aucune nouvelle 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 2025.

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 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 303 227,39 euros HT, imputée sur la prime d'émission²⁴.
- ❖ **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 5 700 337 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 de gré à gré ou de cession sur un marché secondaire des parts, destinée 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 ayants droit, 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 une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers de 466 784,84 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 2025

Lors de la réunion du 27 mars 2026, la Société de Gestion nous a communiqué toutes les explications utiles sur les événements survenus au cours du troisième 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 2025, la variation nette du capital ressort à 23 698 693,24 €.
- ❖ Que le résultat de l'exercice écoulé se solde par un bénéfice de 2 476 068,61 euros que la Société de Gestion propose d'affecter de la façon suivante :
 - Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 : 2 476 068,61 €
 - Auquel s'ajoute le report à nouveau : 170 748,30 €
 - Augmenté du prélèvement sur le compte de prime d'émission : 220 152,60 €
 - **Soit un bénéfice distribuable de 2 866 969,51 €**
 - Diminué des distributions de dividendes déjà versés aux associés au titre de divers acomptes au cours de

l'exercice écoulé et en janvier 2026 pour un montant de 2 378 597,12 € et des distributions du premier trimestre 2026 pour un montant de 338 304,38 €

- **Soit un solde distribuable de 150 068,01 €** que l'Assemblée Générale décide d'affecter intégralement au report à nouveau, portant ce dernier à 150 068,01 €

❖ que les valeurs de la Société au 31 décembre 2025 sont les suivantes :

- Valeur nette comptable : 64 706 705,94 euros, soit 234,09 euros par part
- Valeur de réalisation : 68 291 109,75 euros, soit 247,06 euros par part
- Valeur de reconstitution : 83 990 831,1 euros, soit 303,86 euros par part

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

Enfin, nous vous informons que des postes de membres du Conseil de surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale en raison de l'expiration de l'intégralité des mandats des membres actuels.

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 2025. 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

²⁴. Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI, conformément aux dispositions statutaires.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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 clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'annexe aux comptes annuels qui expose le changement de méthodes comptables relatif à l'application du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

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.

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 un 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.

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 ;

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

- ❖ 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 18 mai 2026

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



Comptes annuels
au 31/12/2025

État du Patrimoine

En euros

État du patrimoine	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	71 297 773,19	74 988 061,52	24 321 646,35	26 469 000,00
Agencements et aménagements	-	-	-	-
Amortissements sur agencements et aménagements	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	71 297 773,19	74 988 061,52	24 321 646,35	26 469 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
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	-	-	-	-
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Amortissements des actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-

En euros

État du patrimoine	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 161 062,94	1 161 062,94	270 107,42	270 107,42
Autres créances	1 464 405,22	1 464 405,22	1 040 848,02	1 040 848,02
• Avances et acomptes versés	-	-	-	-
• Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
• Créances Fiscales	186 675,79	186 675,79	893 725,54	893 725,54
• Associés opération sur capital	521 469,81	521 469,81	137 240,48	137 240,48
• Débiteurs divers	756 259,62	756 259,62	9 882,00	9 882,00
• Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 194 760,55	2 194 760,55	2 189 850,00	2 189 850,00
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	4 820 228,71	4 820 228,71	3 500 805,44	3 500 805,44
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-8 264 448,26	-8 264 448,26	-42 220,12	-42 220,12
Dettes d'exploitation	-1 478 210,59	-1 478 210,59	-1 093 713,18	-1 093 713,18
Dettes diverses	-1 256 515,13	-1 256 515,13	-234 732,54	-234 732,54
• Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
• Dettes Fiscales	-655 136,03	-655 136,03	-91 784,72	-91 784,72
• Locataires créditeurs	-	-	-	-
• Associés, dividendes à payer	-504 355,69	-504 355,69	-142 333,31	-142 333,31
• Associé, retrait	-	-	-	-
• Crédeurs divers	-97 023,41	-97 023,41	-614,51	-614,51
TOTAL IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)	-10 999 173,98	-10 999 173,98	-1 370 665,84	-1 370 665,84
TOTAL III + IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)	-6 178 945,27	-6 178 945,27	2 130 139,60	2 130 139,60
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	2 903,99	2 903,99	1 267,81	1 267,81
Produits constatés d'avance	-566 491,60	-566 491,60	-312 423,09	-312 423,09
Frais d'émission d'emprunt à étaler	105 884,52	105 884,52	-	-
Différence de conversion actif	57 621,61	57 621,61	-	-
Différence de conversion passif	-12 040,56	-12 040,56	-	-
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF)	-412 122,04	-412 122,04	-311 155,28	-311 155,28
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	64 706 705,88		26 140 630,67	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		68 396 994,21		28 287 984,32

Comptes annuels au 31/12/2025

Variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables – évolution au cours de l’exercice

En euros

Variation des capitaux propres	Situation d'ouverture 31/12/2024	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	17 759 558,06	-	23 698 693,24	41 458 251,30
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	17 759 558,06		23 698 693,24	41 458 251,30
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	14 282 235,17	-	23 711 869,22	37 994 104,39
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-6 185 105,78	-4 018,52	-9 044 897,90	-15 234 022,20
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	8 097 129,39	-4 018,52	14 666 971,32	22 760 082,19
Écarts de réévaluation				
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	12 362,35	158 385,95	220 152,60	390 900,90
SOUS-TOTAL 3	12 362,35	158 385,95	220 152,60	390 900,90
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	2 476 068,61	-
Acomptes sur distribution N	-	458 125,54	-2 836 722,66	-2 378 597,12
Résultat de l'exercice 31.12.24	612 492,97	-612 492,97	-	2 476 068,61
Acomptes sur distribution 31.12.24	-340 912,10	-	340 912,10	-
Acompte complémentaire au titre de l'exercice 31.05.24	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	271 580,87	-154 367,43	-19 741,95	97 471,49
Primes d'émission d'emprunts à étaler	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts	-	-	-	-
Écarts de conversion actif	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	26 140 630,67	0	38 566 075,21	64 706 705,88

Compte de résultat de l'exercice

En euros

Compte de résultat	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Loyers	3 574 484,96	509 693,64
Charges facturées	664 428,10	149 484,22
Produits des participations contrôlées	15 250,86	109 958,98
Produits annexes	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	4 254 163,92	769 136,84
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-664 428,10	-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	-	-
Autres charges immobilières		
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	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-664 428,10	-122 037,04
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	3 589 735,82	647 099,80
Produits d'exploitation		
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
Autres produits	19 969,33	0,37
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	19 969,33	3 883 578,95
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la Société de gestion	-303 227,39	-1 452 000,60
Honoraires	-302 153,72	-2 594 597,05
Frais assemblée et de conseils	-	-
Services bancaires	-13 229,24	-819,06
Cotisations et contributions	-463 871,08	-
Divers charges d'exploitation	-43 332,85	-28 074,82
Dotations aux amortissements d'exploitation	-9 617,62	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-
Autres charges	-53,22	-6 050,80
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-1 135 485,12	-4 081 542,33
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-1 115 515,79	-197 963,38

Comptes annuels au 31/12/2025

Compte de résultat de l'exercice (suite)

En euros

Compte de résultat	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	92 927,06	164 166,16
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	92 927,06	164 166,16
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-82 177,28	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-8 527,20	-45,61
Dépréciations des charges financières	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-90 704,48	-45,61
RÉSULTAT FINANCIER	2 222,58	164 120,55
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-374	-764
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-374	-764
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-374	-764
RÉSULTAT NET	2 476 068,61	612 492,97

Annexe aux comptes annuels

Faits caractéristiques de l'exercice

Il s'agit du troisième exercice de la SCPI OSMO ENERGIE. Il a débuté le 1^{er} janvier 2025 et s'est achevé le 31 décembre 2025.

La collecte nette de la SCPI s'établit à 47 410 562,46 euros sur l'exercice 2025.

La société a également souscrit deux emprunts pour 3 000 000 euros et 5 000 000 euros.

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

La SCPI détient donc 23 actifs immobiliers.

Le montant total investi au 31 décembre 2025 s'établit à 71 297 773 euros.

Au cours de cet exercice, la SCPI a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un total de 2 378 597 euros.

Evènements post-clôture

Le 3 mars 2026, la société a acquis un immeuble à usage de logistique situé à Glasgow pour un montant de 3 870 000 £.

Règles et méthode comptables

✦ **Principes et règles comptables en vigueur :**

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 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^{er} 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.

✦ **Changement de méthodes comptables**

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
 1. la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
 2. la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion et des frais d'acquisition d'actifs immobiliers ont été comptabilisés en déduction de ces derniers au 31 décembre 2025 pour un montant de 8 758 249 euros, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 3 883 578,58 euros

✦ **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.

Comptes annuels au 31/12/2025

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénale 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 18 décembre 2025.

❖ 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 vénale 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 31/12/2025, 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 2025, 8 824 745,30 € de frais d'acquisition et de souscription ont été imputés sur la prime d'émission et 220 152,60 € 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 par prélèvement sur la prime d'émission.

❖ 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.

❖ 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 (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Au titre de l'exercice 2025, 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 nécessaires à l'administration de la SCPI et la distribution des bénéfices (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 1.2 % 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 2025, 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

Comptes annuels au 31/12/2025

Engagements hors bilan

	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Dettes garanties	-	-	-
Engagements donnés	-	-	-
Engagements reçus	495 351,26	468 046,75	27 304,51
Garanties données	-	-	-
Garanties reçues	-	-	-
Aval, cautions	-	-	-

Les engagements reçus sont composés de garanties à première demandes accordées par les locataires dans le cadre de leurs baux.

Les garanties données sont composées des hypothèques sur les immeubles accordées aux banques dans le cadre des financements mis en place.

Récapitulatif des placements immobiliers

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	42 708 651,84	42 253 061,52	4 900 000	4 900 000
Commerces	22 450 121,35	26 330 000	13 282 646,35	15 430 000
Hebergements	-	-	-	-
Locaux d'activité et mixtes	-	-	-	-
Logistique / stockage	6 139 000	6 405 000	6 139 000	6 139 000
Clinique	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	71 297 773,19	74 988 061,52	24 321 646,35	26 469 000
Titres et créances de participation contrôlées				
Bureaux/commerces	-	-	-	-
SOUS TOTAL TITRES ET CRÉANCES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉES	-	-	-	-
TOTAL	71 297 773,19	74 988 061,52	24 321 646,35	26 469 000

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface (en m²)	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	1 168,27	1 620 000	29 000	1 649 000	1 510 000	-	1 510 000
10 rue Lecoq, 41150 Veuzain-sur-Loire	Veuzain-sur-Loire	12/07/2024	commerce	1 002	340 000	25 000	365 000	240 000	-	240 000
41 allée du 2 septembre 44 / 17 rue Honoré de Balzac, 41200 Romorantin-Lanthenay	Romorantin-Lanthenay	12/07/2024	commerce	2 436	1 440 000	107 000	1 547 000	1 230 000	-	1 230 000
22 boulevard Carnot, 41700 Cour-Cheverny	Cour-Cheverny	12/07/2024	commerce	605	680 000	50 000	730 000	590 000	-	590 000
23 avenue de la Paix, 41800 Montoire-sur-le-Loir	Montoire-sur-le-Loire	12/07/2024	commerce	901	420 000	31 000	451 000	270 000	-	270 000,00
90 route de Montléry, 91620 Nozay	Nozay	12/07/2024	commerce	3 143	2 930 000	234 000	3 164 000	2 260 000	-	2 260 000
6-8 rue Etienne Dolet, 18100 Vierzon	Vierzon	12/07/2024	commerce	676	410 000	30 000	440 000	330 000	-	330 000
11 rue de l'Hôtel de Ville, 41600 Lamotte-Beuvron	Lamotte-Beuvron	18/09/2024	commerce	1 688	1 820 000	135 000	1 955 000	1 560 000	-	1 560 000
2 rue des Vignes, 41110 Saint-Aignan	Saint-Aignan	18/09/2024	commerce	629	700 000	52 000	752 000	470 000	-	470 000
8 Rue Jean Monnet, 68390 Sausheim	Sausheim	23/09/2024	entrepôt et bureau	2 631,45	2 390 000	102 000	2 492 000	2 161 606	-	2 161 606
745, av du 15ème Corps d'Armée, 83600 Fréjus ³⁸	Fréjus	21/02/2024 ¹⁾	commerce	925	2 710 000	201 000	2 911 000	2 450 000	-	2 661 040,35
10 Rue de la Pépinière	Paris	09/2025	Commerce	417,71	2 000 000	160 000	2 160 000	1 093 836	-	1 093 836
46/48 rue de la Liberté	Dijon	09/2025	Commerce	397,55	1 610 000	119 000	1 729 000	1 393 639	-	1 393 639
970 rue René Descartes	Aix-en-Provence	10/2025	commerce	2 723,90	4 910 000	363 000	5 273 000	4 500 000	-	4 500 000
157 Rue Nicolas Dulong	Lisieux	10/2025	commerce	597	2 350 000	174 000	2 524 000	2 180 000	-	2 180 000
TOTAL COMMERCES				15 804,72	26 330 000	1 812 000	28 142 000	22 239 081	-	22 450 121,35
TOTAL HÉBERGEMENT PROVINCE										
Fahrenheitlaan 8 Drachten-Azeven	Drachten-Azeven	20/12/2024	logistique	21 245	6 405 000	728 536	7 133 536	6 139 000	-	6 139 000
TOTAL LOGISTIQUE / STOCKAGE PROVINCE				9 604	6 139 000	638 456	6 777 456	6 139 000	-	6 139 000
26/27 South Mall, Cork	Cork	09/2024	Bureaux	2 574	5 050 000	502 980,00	5 552 980,00	4 900 000,00	-	4 900 000
70 Redcliff Street	Bristol	03/2025	Bureaux	1 839	8 573 825	567 798,26	9 141 623,26	8 772 320,74	-	8 772 320,74
Northumberland Street	Newcastle	05/2025	Commerce	406	3 670 400	248 058,25	3 918 458,25	3 763 718,07	-	3 763 718,07
Rathass, Co. Kerry	Tralee	07/2025	Commerce	1 152	2 900 000	288 840	3 188 840	3 000 000	-	3 000 000
Jungfernstieg 25, 24768	Rendsburg	12/2025	Santé	2 862	4 240 064,52	-	4 240 064,52	4 240 064,52	-	4 240 064,52
Bridgwater, Somerset	Bridgwater	12/2025	Commerce	4 395	7 209 022	-	7 209 022	7 209 022	-	7 209 022
36 Southwark Bridge Road	Londres	10/2025	Bureaux	1 160	10 609 750	714 642,94	11 324 392,94	10 823 526,51	-	10 823 526,51
TOTAL BUREAUX EUROPE				23 819	42 253 061,52	2 322 319,45	44 575 380,97	42 708 651,84	-	42 708 651,84
TOTAL OSMO ENERGIE				60 868,72	74 988 061,52	4 862 855,45	79 850 916,97	71 086 732,84	-	71 297 773,19
TOTAL SCI										
TOTAL INDIRECT										
TOTAL (DIRECT ET INDIRECT)				60 868,72	74 988 061,52	4 862 855,45	79 850 916,97	71 086 732,84		71 297 773,19

Plan Pluriannuel de gros entretiens

Néant

Participations contrôlées

Néant

Valeurs mobilières de placements

Néant

*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 d'un montant de 211 040 €.

Comptes annuels au 31/12/2025

Tableau des variations de l'actif immobilisé et amortissements

Variation de l'actif immobilisé	Situation d'ouverture	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Construction	24 321 646,35	46 976 126,84	-	71 297 773,19
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	24 321 646,35	46 976 126,84	-	71 297 773,19
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL	24 321 646,35	46 976 126,84	-	71 297 773,19

Variation des amortissements	Situation d'ouverture	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
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	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Détail des actifs et passifs d'exploitations

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation de clôture au 31/12/2024	Situation de clôture au 31/12/2025	Degré de liquidité		
			Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Actifs d'exploitation					
Créances					
Locataires et comptes rattachés					
• Créances locataires	270 107,42	1 161 062,94	1 161 062,94	-	-
• Locataires douteux	-	-	-	-	-
• Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
Autres créances					
• Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-	-
• Etat et autres collectivités	893 725,54	186 675,79	186 675,79	-	-
• Associés opération sur capital	137 240,48	521 469,81	521 469,81	-	-
• Syndic	-	-	-	-	-
• Autres débiteurs	9 882,00	751 695,08	751 695,08	-	-
TOTAL	1 310 955,44	2 620 903,62	2 620 903,62	-	-

Détail des autres passifs d'exploitation	Situation de clôture au 31/12/2024	Situation de clôture au 31/12/2025	Degré de liquidité		
			Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Passifs d'exploitation					
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	264 448,26	264 448,26	-	-
Dettes auprès d'établissements de crédit	-	8 000 000	8 000 000	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	590 222,54	1 478 210,59	1 478 210,59	-	-
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-	-	-	-	-
Dettes aux associés	-	504 355,69	504 355,69	-	-
Dettes aux associé, retrait	-	-	-	-	-
Dettes fiscales	-	655 136,03	655 136,03	-	-
Autres dettes diverses	1 000,00	109 063,97	109 063,97	-	-
TOTAL	591 222,54	11 011 214,54	11 011 214,54	-	-

Détail des financements

Ventilation par maturité résiduelle	Degré d'exigibilité		
	moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts à taux fixes			
Emprunts amortissables	-	-	-
Emprunts in fine	-	-	-
Emprunts à taux fixes	8 000 000		
Emprunts amortissables	-	-	-
Emprunts in fine	8 000 000	-	-
TOTAL	8 000 000	-	-

Comptes annuels au 31/12/2025

Capital

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	118 397,05	158 343,89	327,33867	276 413,61
Valeur nominale	150	150	150	150
Capital social	17 759 558,07	23 747 794,04	49 100,80	41 458 251,30

Capitaux propres

Variation des capitaux propres	Situation d'ouverture 31/12/2024	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	17 759 558,06	-	23 698 693,24	41 458 251,30
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	17 759 558,06		23 698 693,24	41 458 251,30
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	14 282 235,17	-	23 711 869,22	37 994 104,39
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-6 185 105,78	-4 018,52	-9 044 897,90	-15 234 022,20
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	8 097 129,39	-4 018,52	14 666 971,32	22 760 082,19
Écarts de réévaluation				
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	12 362,35	158 385,95	220 152,60	390 900,90
SOUS-TOTAL 3	12 362,35	158 385,95	220 152,60	390 900,90
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	2 476 068,61	-
Acomptes sur distribution N	-	458 125,54	-2 836 722,66	-2 378 597,12
Résultat de l'exercice 31.12.24	612 492,97	-612 492,97	-	2 476 068,61
Acomptes sur distribution 31.12.24	-340 912,10	-	340 912,10	-
Acompte complémentaire au titre de l'exercice 31.05.24	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	271 580,87	-154 367,43	-19 741,95	97 471,49
Primes d'émission d'emprunts à étaler	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts	-	-	-	-
Ecarts de conversion actif	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	26 140 630,67	0	38 566 075,21	64 706 705,88

Au titre de cet exercice, 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 par prélèvement sur la prime d'émission, il a été prélevé 220 152,60 €.

Information sur le compte de résultat

	31/12/2025	31/05/2024
PRODUITS IMMOBILIER		
Loyers	3 574 484,96	509 693,64
Produits des participations contrôlées*	15 250,86	109 958,98
SOUS-TOTAL	3 589 735,82	619 652,62
Détail des charges refacturées		
Taxes foncières	168 174,45	116 631,00
Taxes bureaux	-	0
Charges locatives	496 253,65	32 853,22
Divers	-	0
SOUS-TOTAL	664 428,10	149 484,22
Détail des produits annexes		
SOUS-TOTAL	0	0
Détail des reprises de provisions pour risque d'exploitation		
Provisions pour gros entretien	0	0
SOUS-TOTAL	0	0
Détail des transfert de charges		
SOUS-TOTAL	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Détail des autres charges immobilières		
Charges récupérables	664 428,10	10 201,91
Charges sur locaux vacants	0	0
Charges non récupérables	0	0
Assurances non récupérables	0	3 607,13
Dotations aux prov Gros entretiens	-	-
SOUS-TOTAL	664 428,10	13 809,04
Détail des commissions et honoraires		
SOUS-TOTAL	0	0
Détail des impôts et taxes		
Taxe foncière	0	108 228
Taxe sur les ordures ménagères	0	0
Taxe sur les bureaux	0	0
Autres taxes	0	0
SOUS-TOTAL	0	108 228
RÉSULTAT IMMOBILIER	3 589 735,82	647 099,80
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Détail des reprises d'exploitation		
Pour créances douteuses	-	-
SOUS-TOTAL	0	0
Détail des transfert de charges		
Frais de souscription	0,00	1 385 506,48
Commission d'acquisition d'immeubles	0,00	2 498 072,10
Autres produits	19 969,33	0,37
SOUS-TOTAL	19 969,33	3 883 578,95

*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.

Comptes annuels au 31/12/2025

	31/12/2024	31/05/2024
CHARGES D'EXPLOITATION		
Détail des commissions de la société de Gestion		
Commission de gestion	303 227,39	66 494,12
Commission de souscription	0	1 385 506,48
Commission d'acquisition	0	2 498 072,10
SOUS-TOTAL	303 227,39	3 950 072,70
Détail des honoraires		
Honoraires Commissaire aux comptes	35 402,50	7 210,00
Honoraires Expert Comptable	67 737,84	53 637,16
Honoraires Expertises	24 292,98	10 608,22
Honoraires juridiques	16 762,53	9 573,34
Honoraires Divers	157 957,87	6 050,80
SOUS-TOTAL	302 153,72	87 079,52
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
SOUS-TOTAL	0	0
Détail services bancaires		
Frais bancaires	13 229,24	819,06
Frais d'émission d'emprunt	0	0
SOUS-TOTAL	13 229,24	819,06
Détail des cotisations et contributions		
Coût dépositaire	0	0
Impôts étranger	463 871,08	-
SOUS-TOTAL	463 871,08	0
Détail des autres charges d'exploitation		
Divers charges d'exploitation	43 386,07	15 496,23
Dotation aux amortissements	9 617,62	28 074,82
SOUS-TOTAL	53 003,69	43 571,05
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1 115 515,79	-197 963,38
DÉTAIL DES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS		
Produits financiers		
Intérêts des comptes courants	0	0
Intérêts sur Placements	0	0
Intérêts sur comptes bancaires	92 927,06	164 166,16
SOUS-TOTAL	92 927,06	164 166,16
Charges financières		
Intérêts sur emprunts	82 177,28	0
Autres charges financières	8 527,20	45,61
SOUS-TOTAL	90 704,48	45,61
RÉSULTAT FINANCIER	2 222,58	164 120,55
DÉTAIL DES PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
SOUS-TOTAL	0	0
Charges exceptionnelles		
Pénalités	374	764
SOUS-TOTAL	374	764
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-374	-764
TOTAL	2 476 068,61	612 492,97

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	Autres dettes rattachées aux participations ¹	Dettes fournisseurs ²	Commission de gestion ³	Commission de souscription ⁴	Commision d'acquisition ⁵	Honoraires Property Management
MATA CAPITAL IM	-	33 446,56	303 227,39	5 700 337	466 784,84	-
MATA CAPITAL AM	-	-	-	-	-	40 111,27
TOTAL		33 446,56	303 227,39	5 700 337	466 784,84	40 111,27

1. 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.
2. Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture 3. Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI, conformément aux dispositions statutaires 4. Les commissions sont relatives à l'acquisition de nouveaux actifs conformément aux dispositions statutaires.

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées



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.

❖ **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 2025, la Société a comptabilisé une commission de gestion de 303 227,39 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 2025, la Société a comptabilisé une commission de souscription de 5 700 337 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 2025, la Société a comptabilisé une commission d'acquisition de 466 784,84 euros HT, imputée sur la prime d'émission.

Paris-La Défense, le 18 mai 2026

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

Assemblée générale

Présentation des résolutions soumises à l’approbation de l’Assemblée Générale

Première résolution

**Approbation des comptes annuels de l'exercice clos
le 31 décembre 2025**

L'Assemblée Générale, 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 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 2 476 068,61 euros, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

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

L'Assemblée Générale, 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 qui y sont visées.

Troisième résolution

**Constataction de la variation nette du capital social de la
Société à la clôture de l'exercice**

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2025 à la somme de 41 458 251,30 euros et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 23 698 693,24 €.

Quatrième résolution

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, 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.

Cinquième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, 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.

Sixième résolution

**Affectation du résultat de l'exercice clos
le 31 décembre 2025**

L'Assemblée Générale, 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 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

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

- ❖ Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 : 2 476 068,61 €
- ❖ Auquel s'ajoute le report à nouveau : 170 748,30 €
- ❖ Augmenté du prélèvement sur le compte de prime d'émission : 220 152,60 €
- ❖ Soit un bénéfice distribuable de 2 866 969,51 €

- ❖ Diminué des distributions de dividendes déjà versés aux associés au titre de divers acomptes au cours de l'exercice écoulé et en janvier 2026 pour un montant de 2 378 597,12 € et des distributions du premier trimestre 2026 pour un montant de 338 304,38 €
- ❖ Soit un solde distribuable de 150 068,01 € que l'Assemblée Générale décide d'affecter intégralement au report à nouveau, portant ce dernier à 150 068,01 €.

Septième résolution

Indemnisation des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale 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 2025. 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.

Huitième résolution

**Prise d'acte de l'expiration des mandats des membres du
Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale prend acte de l'expiration des mandats de Mesdames Aurore PERRIN, Leila BEN BRAHIM, Clémence GAUTIER, de Monsieur Maxime GOASDOUÉ et de la société HUGUES LEGENDRE SAS en leur qualité de membre du Conseil de Surveillance à l'issue de la présente assemblée, et prend acte en conséquence de la cessation de leurs fonctions à compter de ce jour.

Neuvième résolution

**Proposition de la candidature de la société SCI JASPP en
qualité de membre du Conseil de Surveillance**

Il est proposé à l'Assemblée Générale pour un mandat de membre du Conseil de Surveillance d'une durée de trois exercices, le candidat suivant :

- La société SCI JASPP, société civile immobilière dont le siège social est situé au 92 rue Baudin, 92300 Levallois-Perret, immatriculée sous le numéro 832 598 205 au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre, représentée par Monsieur Jérôme BESSON (co-fondateur et directeur général de Confluence & Partners), n'exerçant aucune fonction dans la Société et titulaire de 333 parts sociales de la Société, et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des cinq dernières années.

Dixième résolution

**Proposition de la candidature de Monsieur Sébastien
NICOLAS en qualité de membre du Conseil de
Surveillance**

Il est proposé à l'Assemblée Générale pour un mandat de membre du Conseil de Surveillance d'une durée de trois exercices, le candidat suivant :

- Monsieur Sébastien NICOLAS, 41 ans, conseiller en investissement financier, domicilié 11 avenue de Paris, 91410 DOURDAN, n'exerçant aucune fonction au sein de la Société et titulaire de 100 parts, et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des cinq dernières années.

Onzième résolution

**Proposition de la candidature de Monsieur Florent
AUBERT en qualité de membre du Conseil de Surveillance**

Il est proposé à l'Assemblée Générale pour un mandat de membre du Conseil de Surveillance d'une durée de trois exercices, le candidat suivant :

- Monsieur Florent AUBERT, 33 ans, salarié au ministère de la ville et du logement, domicilié 48 rue de la Tour, 75016 Paris, n'exerçant aucune fonction au sein de la Société et titulaire de 20,72468 parts, et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des cinq dernières années.

Assemblée générale

Douzième résolution

Proposition de la candidature de Monsieur Maxence LALY en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Il est proposé à l'Assemblée Générale pour un mandat de membre du Conseil de Surveillance d'une durée de trois exercices, le candidat suivant :

- Monsieur Maxence LALY, 26 ans, juré d'examen au CFAP des Minimes de Toulouse depuis 2024, après avoir exercé en tant que responsable technique, administratif et technico-commercial dans le secteur des énergies renouvelables de 2021 à 2024, domicilié 105 Chemin de Croix-Bénite, 31200 Toulouse, n'exerçant aucune fonction au sein de la Société et titulaire de 11,69590 parts, et n'ayant occupé aucun mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des cinq dernières années.

Treizième résolution

Proposition de la candidature de Monsieur Maxime GOASDOUÉ en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Il est proposé à l'Assemblée Générale pour un mandat de membre du Conseil de Surveillance d'une durée de trois exercices, le candidat suivant :

- Monsieur Maxime GOASDOUÉ, 37 ans, conseiller en gestion de patrimoine, domicilié 141 rue Paul Guieysse, 56100 Lorient, exerçant actuellement la fonction de membre du Conseil de Surveillance de la Société et titulaire de 5,21 parts, et n'ayant occupé aucun autre mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des cinq dernières années.

Quatorzième résolution

Proposition de la candidature de Madame Aurore PERRIN en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Il est proposé à l'Assemblée Générale pour un mandat de membre du Conseil de Surveillance d'une durée de trois exercices, le candidat suivant :

- Madame Aurore PERRIN, 34 ans, directrice marketing, domiciliée 4 rue Maurice Laisney, 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE, exerçant actuellement la fonction de Présidente du Conseil de Surveillance au sein de la Société et titulaire de 504 parts, et n'ayant occupé aucun autre mandat de membre de conseil de surveillance de SCPI, SEF ou GFI au cours des cinq dernières années.

Quinzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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



Gouvernance de MATA CAPITAL IM

Conflits d'intérêts



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 2025, Mata Capital IM gère 2,1 milliards d'euros d'actifs répartis sur 26 fonds, dont 82,9 millions d'euros pour la SCPI Osmo Énergie.²⁵

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 2025, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises, les 10 février et 3 novembre.

Depuis la clôture de l'exercice écoulé, un conseil s'est tenu le 27 mars 2026, consacré à l'examen des comptes annuels provisoires de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Par ailleurs, un conseil de surveillance s'est tenu le 20 mai 2026, prenant acte de l'expiration des mandats des membres sortants, préalablement à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance.



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

Dans ce cadre, la Société de Gestion informe les investisseurs, qu'elle fait appel au titre de l'année 2025 aux services de Mata Capital AM (entité liée à Mata Capital IM) pour l'asset management des actifs détenus par le fonds. En 2025, 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 engagée à porter cette dernière à la connaissance des associés annuellement dans le cadre du présent rapport.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Mata Capital AM, entité liée à la Société de Gestion, a perçu 33 483,96 € HT au titre de ses missions de property management, incluant la gestion locative, administrative et technique des actifs immobiliers du Fonds.

Ces rémunérations sont déterminées conformément aux conventions en vigueur et dans le respect de la politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts de la Société de Gestion.



²⁵. Selon la société de gestion.

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 immobiliers,

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

En 2025, 7,2 ETP ont été identifiés comme preneurs de risques. L'enveloppe de rémunération brute attribuée par la Société de Gestion à ses collaborateurs a représenté 1,6 M€ pour un effectif moyen de 20,4 ETP.

Aucun « carried-interest » n'a été versé au titre de l'exercice 2025.

Ventilation des rémunérations perçues par le personnel de Mata Capital IM au titre de l'exercice 2025 :



ETP	Catégorie	Brut 2025 (€)	Bonus/PPV (€)	Intéressement (€)
7,2	Preneurs	807 425	51 525	0
13,2	Autres	774 840	69 275	0
20,4	TOTAL	1 582 264	120 800	0

Politique de rémunération

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'un minimum de trois (3) membres et d'un maximum de cinq (5) 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.

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.²⁶

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.

Risque de change

La SCPI pouvant investir dans des actifs libellés en devises étrangères, elle est exposée au risque de variation des taux de change par rapport à l'euro, devise de référence. Les fluctuations de ces devises peuvent avoir un impact, à la hausse comme à la baisse, sur la valeur des actifs et des revenus correspondants. Ce risque n'est pas systématiquement couvert pour les investissements réalisés hors de la zone euro.

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

²⁶. 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.

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

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 **taxonomie 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

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable³¹ ?

☒ OUI ☐ NON

☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** :

86,40 %

☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE³²

☐ 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

☐ ayant un objectif social

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

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

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

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 (Deepki, CRREM) 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 suivants :

- ❖ **Energie propre et d'un coût abordable (ODD 7)**
- ❖ **Mesures relatives à la lutte contre le changement climatique (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 au regard de notre stratégie et des standards énergétiques et carbone de place ont été planifiés.

Annexe mise en conformité règlement « Disclosure »

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour mesurer la performance des actifs immobiliers du fonds, plusieurs indicateurs ont été définis :

Indicateurs	Rappel des engagements contractuels	SCPI Osmo Energie
Note ESG	100 % des actifs immobiliers font l'objet d'une analyse ESG.	Engagement respecté. La note ESG moyenne est de 34,31 %.
Performance label ISR	Le fonds doit améliorer sa note ESG, à minima de +20 % en 3 ans, par rapport à la période initiale.	Par rapport à la première période, la note ESG du fonds a augmenté de 7 %.
Intensité carbone	Le fonds s'engage à respecter au niveau du portefeuille, le palier 2030 des trajectoires CRREM en fonction de chaque typologie d'actif.	16,56 kgCO₂eq.m² 2025 : • 2°C GHG : 24,48 kgCO ₂ eq.m ² • 2°C : 22,81 kgCO ₂ eq.m ² 2030 : • 2°C GHG : 17,26 kgCO ₂ eq.m ² • 2°C : 16,14 kgCO ₂ eq.m ²
Intensité énergétique		195,24 kWh.m²
Compensation Carbone	Le fonds s'engage à compenser les tonnes de CO ₂ émises partiellement ou en totalité en fonction des émissions réelles des actifs immobiliers et de la trajectoire CRREM.	Sur l'année 2025, la compensation carbone a été réalisée sur 100 % des actifs immobiliers .
% de locataires inscrits dans une démarche de labellisation Sobriété Énergétique	50 % des locataires sont engagés en 2030	Plus de 25% des locataires ont signé la charte sobriété énergétique, représentant environ 40 % des actifs du portefeuille .

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 ?

Indicateurs	Moyenne actifs 2025	Moyenne actifs 2024	Écart
Performance énergétique kWhEP.m ²	195,24	149,37	45,87
Émissions GES kgCO ₂ eq.m ²	16,56	15,11	1,45
Accessibilité mobilité douce	5	2	3
Prestataires ambitions ESG	56 %	0 %	56 %
Actifs équipés de services	100 %	100 %	0 %
Enquête de satisfaction	0 %	0 %	0 %
Annexes Environnementales	43,48 %	69,23 %	-25,75 %
Suivi d'une Trajectoire Carbone CRREM	100 %	100 %	0 %
Démarche Sobriété Énergétique	39,13 %	0 %	+39,13 %

La comparaison entre 2024 et 2025 doit être interprétée avec prudence, dans la mesure où l'année 2024 couvre uniquement la période du 12 mars 2024 au 31 décembre 2024 et ne correspond donc pas à une année complète. Le périmètre a évolué de 13 actifs à 23 actifs de 2024 à 2025.

À ce stade, aucune enquête de satisfaction n'a été réalisée. Il a été jugé préférable d'attendre que le fonds dispose d'un nombre plus important d'actifs et de locataires afin d'obtenir des résultats suffisamment représentatifs et exploitables.

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 déterminantes 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 quand celles-ci sont disponibles ;
- L'intensité Énergétique et les consommations 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 ? Description détaillée :

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 consultables au [lien suivant](#).

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 corruption.

Pour l'ensemble des indicateurs PAI, la SCPI tiendra à jour un reporting annuel sur l'année N-1. Sur l'année 2025 :

❖ **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).**

• 22,90 % des actifs sont considérés comme inefficaces.

Le taux de couverture de la donnée est de 49,02 %, contre une couverture de 68,94 % en 2024. Cette baisse s'explique principalement par l'acquisition de nouveaux actifs, notamment situés en Europe, pour lesquels les diagnostics de performance énergétique ne sont pas systématiquement disponibles ou directement comparables au moment de l'acquisition. Des démarches sont en cours afin d'améliorer progressivement la couverture de ces données.

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

• L'intensité énergétique moyenne est de 195,24 kWhEP.m².an. Le taux de couverture de la donnée est de 100 %, dont 52% de données réelles.

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

• Le résultat est de 411 tonnes²⁷ de CO₂ (calculée au prorata de détention), contre 164 tonnes de CO₂ en 2024. Le taux de couverture de la donnée est de 100 %, dont 52 % de données réelles.

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 01/01/2025 au 31/12/2025 Au 31/12/2025, les principaux investissements de ce fonds sont :

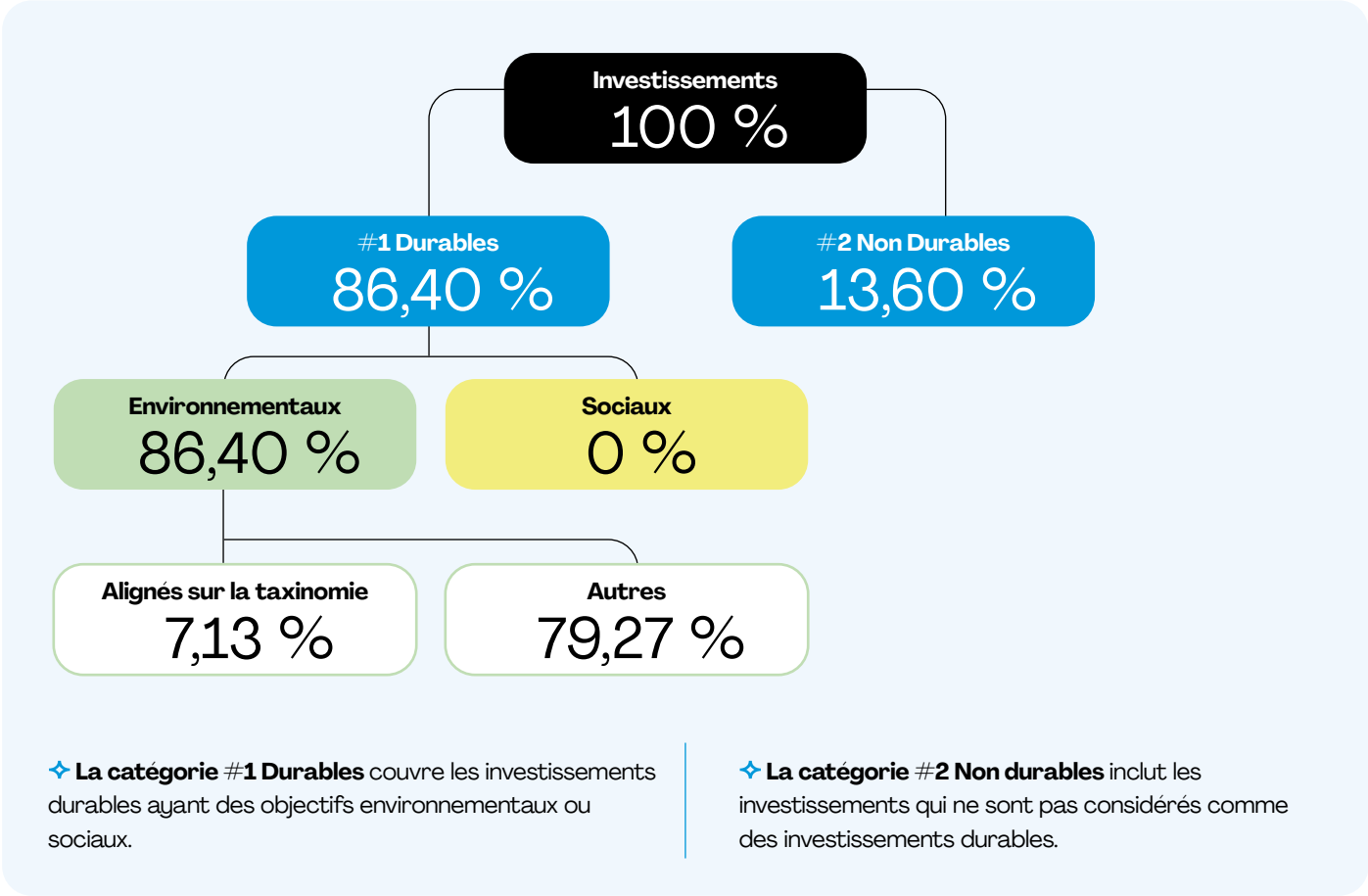
Principaux investissements	Secteur	% d'actifs ²⁸	Pays
Notcutt Londres	Bureaux	14,13 %	Angleterre
Bristol	Bureaux	11,42 %	Angleterre
Bridgwater	Commerce	9,66 %	Angleterre
Drachten	Logistique	8,54 %	Pays-Bas
Cork - South Mall	Bureaux	6,73 %	Irlande
Aix Horizon	Bureaux	6,55 %	France
Rendsburg	Santé	5,65 %	Allemagne
Newcastle - Sainsbury	Commerce	4,89 %	Angleterre
Gamm Vert - Nozay	Commerce	3,91 %	France
Tralee	Commerce	3,87 %	Irlande

27. Cette donnée reste provisoire et pourrait évoluer à la hausse ou à la baisse dans une limite estimée d'environ ±5 %, le processus de consolidation étant toujours en cours. 28. Les poids des actifs sont calculés en fonction de leur valorisation au 31/12/2025.

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 31/12/2025, le fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100 % de ses actifs immobiliers, ce qui représente 86,40 % de son actif brut, dont 7,13 % aligné sur la Taxonomie Européenne, en valeur de marché. Le taux d'alignement des investissements durables avec un objectif environnemental s'établit à 86,40 %, légèrement en dessous du seuil cible de 90 %. Cet écart s'explique principalement par un niveau de liquidités temporairement plus élevé, lié à une phase active d'investissement et à des acquisitions en cours de déploiement. Ces liquidités ont vocation à être progressivement investies dans des actifs conformes à la stratégie ESG du fonds.

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

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

Annexe mise en conformité règlement « Disclosure »



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

Pour être conforme à la taxonomie 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 taxonomie de l'UE²⁹ ?

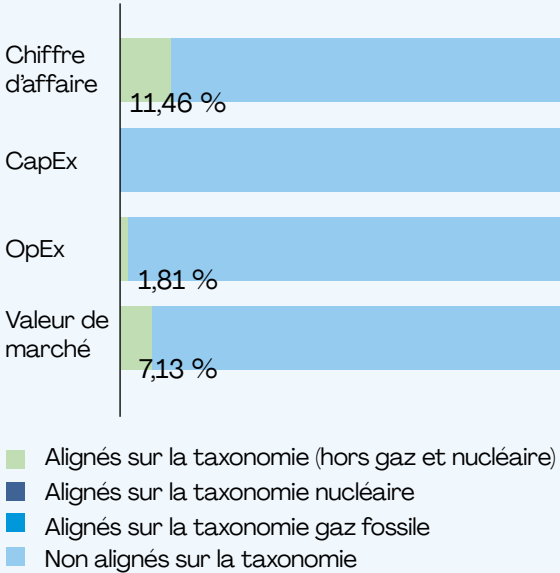
☐ OUI ☒ NON

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines³⁰ 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.

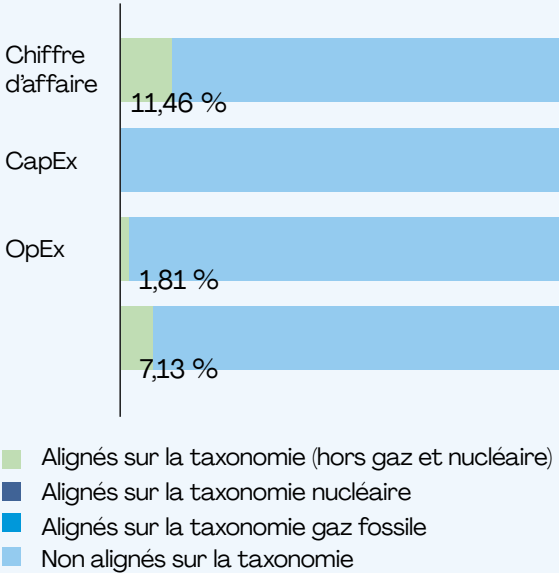
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- 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 taxonomie, dont obligations souveraines³⁰



2. Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines³⁰



Ce graphique représente 100 % des investissements totaux

29. Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie 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 taxonomie 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 30. 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.

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 ?

La comparaison entre 2024 et 2025 doit être interprétée avec prudence, dans la mesure où l'année 2024 couvre uniquement la période du 12 mars 2024 au 31 décembre 2024 et ne correspond donc pas à une année complète. Les évolutions par rapport à la période précédente doivent ainsi être analysées avec précaution.

Indicateurs	Résultats 2025	Résultats 2024	Écart 2024-2025
CapEx	0 %	100 %	-100 %
Chiffre d'affaires	11,46 %	0 %	+11,46 %
OpEx	1,81 %	63 %	-61,19 %
Valeur de marché	7,13 %	0 %	+7,13 %

Les variations observées entre 2024 et 2025, notamment la baisse des CapEx et des OpEx éligibles, s'expliquent principalement par la nature des opérations réalisées au cours de l'exercice. L'année 2024 avait été marquée par l'acquisition de certains actifs intégrant des dépenses directement alignés à la taxonomie, tandis que 2025 correspond davantage à une phase de croissance du portefeuille (acquisition de 10 actifs supplémentaires) avec un volume de travaux plus limité. Ces évolutions reflètent donc un effet de cycle d'investissement plutôt qu'une dégradation structurelle des indicateurs.

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

La part d'investissement durable ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie 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 taxonomie 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.

Annexe mise en conformité règlement « Disclosure »

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 mise à jour du dispositif de contribution carbone sur l'ensemble des actifs :**
- ❖ **La mise à jour du PGE** avec une vision plus précise sur les actifs du fonds prioritaires en termes de travaux ESG.

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

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable. Le fonds n'a pas d'indice de référence.

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 par rapport à l'indice de référence ?

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 marché large ?

Non applicable



Glossaire

❖ Acompte sur dividende :

Versement périodique, effectué au cours de l'exercice, en anticipation de la distribution annuelle définitive, sur la base du résultat prévisionnel de la SCPI.

❖ Arbitrage :

Opération consistant à céder un actif immobilier du patrimoine, généralement pour réallouer le produit de la cession vers des actifs offrant un meilleur potentiel de rendement ou de valorisation.

❖ Autorité des marchés financiers (AMF) :

Autorité publique indépendante qui réglemente et supervise les acteurs et produits des marchés financiers français, dont les SCPI. Elle délivre le visa préalable à l'appel public à l'épargne.

❖ Bénéfice distribuable :

Bénéfice de l'exercice majoré du report à nouveau antérieur et, le cas échéant, des prélèvements sur la prime d'émission, à partir duquel l'Assemblée Générale détermine le montant du dividende à distribuer aux associés.

❖ Capitalisation :

La capitalisation d'une SCPI correspond à la valeur totale des parts émises, obtenue en multipliant le nombre de parts en circulation par le prix de souscription en vigueur. Elle reflète la taille du fonds à un instant donné et constitue un indicateur de son développement et de sa capacité à acquérir de nouveaux actifs immobiliers.

❖ Collecte nette :

Montant total des souscriptions, diminué des retraits compensés, sur la période considérée.

❖ Commissaire aux comptes :

Professionnel indépendant chargé de certifier les comptes annuels de la SCPI et d'établir un rapport spécial sur les conventions réglementées. Deloitte & Associés SAS exerce cette mission pour Osmo Énergie.

❖ Commission d'acquisition et de cession d'actifs :

Commission de 1 % HT du montant de la transaction, perçue par la société de gestion lors de l'acquisition d'un actif immobilier ou, uniquement en cas de plus-value, lors de sa cession.

❖ Commission de gestion :

Commission annuelle perçue par la société de gestion en rémunération de la gestion des actifs et de l'administration de la SCPI. Elle est plafonnée à 9 % HT (10,80 % TTC) des produits locatifs et autres produits encaissés par la SCPI.

❖ Commission de souscription :

Commission prélevée par la société de gestion lors de chaque souscription, destinée à couvrir les frais de collecte (placement des parts, rémunération des distributeurs, etc.). Elle est fixée à 12 % TTC du montant souscrit et imputée sur la prime d'émission.

❖ Conseil de surveillance :

Organe composé d'associés de la SCPI élus par l'Assemblée Générale, chargé d'assister la société de gestion dans l'administration de la SCPI, de contrôler la gestion de celle-ci, et de rendre compte annuellement aux associés de l'accomplissement de sa mission.

❖ Crédit revolving :

Ligne de crédit renouvelable permettant à la SCPI de tirer et rembourser plusieurs fois des montants pendant la durée du contrat, offrant une souplesse de financement pour saisir les opportunités d'acquisition.

❖ Dépositaire :

Établissement de crédit, distinct de la société de gestion, chargé par la loi de la conservation des actifs de la SCPI et du contrôle de la régularité des décisions prises par la société de gestion.

❖ Directive AIFM / FIA / GFIA :

La directive 2011/61/UE, dite AIFM, encadre les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (GFIA). Les SCPI sont qualifiées de fonds d'investissement alternatifs (FIA) et leur société de gestion est soumise aux obligations correspondantes en matière de reporting, de gestion des risques et de rémunération.

❖ Dividende brut / Dividende net de fiscalité étrangère :

Le dividende brut reflète la performance de la SCPI avant fiscalité. Le dividende net de fiscalité étrangère correspond au montant effectivement perçu par l'associé après imputation des retenues à la source prélevées dans les pays où sont situés les immeubles détenus hors de France.

❖ Durée ferme résiduelle du bail :

Durée contractuelle minimale restant à courir avant la première faculté de résiliation par le locataire. Elle constitue un indicateur clé de la visibilité du flux locatif.

❖ Euribor :

Taux d'intérêt de référence du marché monétaire de la zone euro, auquel les banques européennes se prêtent des liquidités à court terme.

❖ Expert externe en évaluation :

Expert immobilier indépendant, désigné après avis de l'AMF, chargé d'estimer la valeur vénale des immeubles détenus par la SCPI dans le cadre de campagnes d'expertise semestrielles. BNP Paribas Real Estate Valuation France SAS assure cette mission pour Osmo Énergie.

❖ Label ISR :

Label d'État français attribué aux fonds intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) selon un cahier des charges strict, contrôlé par un organisme certificateur indépendant.

❖ Performance Globale Annuelle (PGA) :

La performance globale annuelle est l'indicateur de référence des SCPI, rendu obligatoire par l'ASPIM en octobre 2025. Elle mesure la performance totale d'une SCPI sur un exercice civil en combinant deux composantes : le taux de distribution de l'année N et la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

Pour les SCPI à capital variable, elle se calcule selon la formule suivante :

❖ **PGA** = [Dividende brut de l'année N + (Prix de souscription au 1er janvier N+1 – Prix de souscription au 1er janvier N)] / Prix de souscription au 1er janvier N

Osmo Énergie poursuit une PGA cible de 6,50 %, qui inclut un taux de distribution cible de 6,00 % annuel. Ces objectifs ne sont pas garantis et s'inscrivent dans une durée de placement recommandée de 10 ans.

❖ Potentiel de réversion :

Écart entre le loyer en place et la valeur locative de marché. Il est dit « positif » lorsque la VLM est supérieure au loyer facial, suggérant un potentiel d'augmentation lors du renouvellement du bail ou d'une relocation.

❖ Prélèvements sociaux :

Contributions sociales appliquées en France sur les revenus du capital. Les revenus fonciers de SCPI issus de la location nue restent soumis au taux de 17,2 %. Les revenus de source étrangère en sont exonérés, dans le respect des conventions fiscales applicables.

❖ Prime d'émission :

Différence entre le prix de souscription d'une part et sa valeur nominale. Elle couvre notamment les frais de constitution du patrimoine, en particulier la commission de souscription et les droits d'acquisition.

❖ Prix hors droits (HD) :

Prix d'acquisition d'un actif immobilier hors frais et droits d'acquisition (droits d'enregistrement, frais de notaire, etc.), par opposition au prix « Acte en Main » (AeM) qui les inclut.

❖ Prix de retrait :

Prix perçu par l'associé en cas de retrait de ses parts, égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

❖ Prix de souscription :

Prix auquel sont émises les parts nouvelles sur le marché primaire. Il comprend la valeur nominale de la part et la prime d'émission.

❖ Provision pour gros entretiens :

Provision comptable constituée immeuble par immeuble, correspondant à l'évaluation des dépenses de gros entretien prévues sur un horizon de cinq ans et répartie linéairement sur cette période.

❖ Rendement Acte en Main (AeM) :

Tous frais et droits inclus. Il s'agit d'un indicateur non normé de performance immobilière brute des actifs détenus par la SCPI. Il ne prend pas en compte l'ensemble des charges, frais et éléments de gestion propres à la SCPI.

❖ Report à nouveau :

Fraction du bénéfice distribuable non affectée au dividende de l'exercice et reportée sur les exercices suivants. Il constitue une réserve permettant de lisser la distribution dans le temps.

❖ Retenue à la source :

Prélèvement fiscal opéré directement dans le pays où est situé l'immeuble, sur les revenus locatifs générés à l'étranger. Selon les conventions fiscales bilatérales applicables, ces revenus peuvent être exonérés de double imposition, par crédit d'impôt ou méthode du taux effectif global.

Glossaire

❖ **SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) :**

Véhicule d'investissement collectif régi par le Code monétaire et financier, dont l'objet est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Les associés détiennent des parts et perçoivent une quote-part des revenus générés par les actifs, proportionnellement à leur participation.

❖ **Société de gestion :**

Personne morale agréée par l'Autorité des marchés financiers qui gère la SCPI pour le compte des associés, dans le respect de sa stratégie d'investissement, de ses statuts et de la réglementation applicable. Osmo Énergie est gérée par Mata Capital IM.

❖ **Taux d'effort :**

Rapport entre le loyer acquitté par le locataire et son chiffre d'affaires. Il mesure la soutenabilité du loyer pour le preneur, en particulier pour les actifs commerciaux.

❖ **Taux d'endettement :**

Endettement d'une SCPI par rapport à la valeur de ses actifs.

❖ **Taux de distribution brut de fiscalité :**

Le taux de distribution brut de fiscalité 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^{er} janvier de l'année n.

❖ **Taux d'Occupation Financier (TOF) :**

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.

❖ **Valeur locative de marché (VLM) :**

Loyer annuel, hors taxes et hors charges, qu'un immeuble pourrait générer s'il était loué dans les conditions actuelles du marché, estimé par un expert indépendant.

❖ **Valeur nette comptable :**

Valeur des actifs de la SCPI inscrite au bilan, correspondant au coût historique d'acquisition diminué, le cas échéant, des amortissements et dépréciations constatés.

❖ **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.

❖ **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.

❖ **Valeur vénale :**

Valeur de marché estimée par l'expert externe en évaluation, à laquelle chaque immeuble pourrait être cédé à la date d'expertise, dans des conditions normales de marché.

Société de gestion
Mata Capital IM

Dépositaire
ODDO BHF

Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés SAS

Expert externe en évaluation
BNP Paribas Real Estate Valuation France SAS





osmo+energie

Contact

Email : mbo@matacapital.com

Site internet : www.osmo-energie.com

