

PATRIMONIA CAPITAL
RAPPORT ARTICLE 29
DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT

Exercice clos le 31 décembre 2025

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
n° GP-19000008

11 rue Christophe Colomb – 75008 Paris
SIREN 848 224 101

1. Présentation et périmètre du rapport

Le présent rapport est établi par Patrimonia Capital au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, dans le cadre des obligations de transparence prévues par l'article 29 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat et de ses textes d'application.

Patrimonia Capital est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-19000008, spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

Au 31 décembre 2025, Patrimonia Capital gère trois FIA de droit français représentant un actif net total de 65 850 510 €. Le périmètre comprend les OPPCI NAOS et G2G ainsi que la SCPI Patrimonia Capital & Rendement, cette dernière ayant été liquidée à la fin de l'exercice 2025.

Compte tenu d'un encours total sous gestion très inférieur au seuil de 500 millions d'euros, Patrimonia Capital relève du format de reporting applicable aux entités situées sous ce seuil.

Le présent rapport rend compte de la démarche de Patrimonia Capital en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) au cours de l'exercice 2025, en tenant compte de la nature, de la stratégie et du cycle de vie des véhicules concernés.

2. Démarche générale de Patrimonia Capital en matière ESG

2.1. Principes généraux

Patrimonia Capital considère que la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance participe à une gestion durable des actifs immobiliers et à la préservation de leur valeur sur le long terme.

Cette prise en compte est adaptée à la nature, à la stratégie d'investissement et aux caractéristiques propres à chacun des véhicules gérés. La Société de gestion n'applique donc pas une politique ESG uniforme et systématique à l'ensemble de ses fonds, tout en veillant à ne pas ignorer les enjeux de durabilité pertinents dans le cadre de la gestion immobilière.

Au titre de l'exercice 2025, cette approche conduit à distinguer la politique appliquée aux OPPCI et la démarche plus structurée mise en œuvre pour la SCPI Patrimonia Capital & Rendement jusqu'à sa liquidation.

2.2. Information des investisseurs

L'information relative à la prise en compte des critères ESG est intégrée, selon les véhicules et lorsque cela est pertinent, dans leur documentation et leur reporting périodique. Les rapports de gestion 2025 des OPPCI NAOS et G2G précisent expressément la position de Patrimonia Capital en matière ESG.

Pour la SCPI Patrimonia Capital & Rendement, Patrimonia Capital avait également formalisé une politique et une méthodologie interne décrivant les critères ESG retenus et leur prise en compte dans la gestion immobilière.

2.3. Adhésions, initiatives et labels

Patrimonia Capital est membre de l'ASPIM et applique les règles professionnelles correspondant à son activité.

Patrimonia Capital avait étudié l'obtention du label ISR pour la SCPI Patrimonia Capital & Rendement. Après avoir engagé des travaux préparatoires avec un cabinet spécialisé, la Société de gestion a décidé de ne pas poursuivre cet objectif de labellisation, privilégiant une démarche interne plus directement orientée vers la gestion opérationnelle des actifs. La SCPI ne bénéficiait donc pas du label ISR lors de sa liquidation.

3. Prise en compte des critères ESG au niveau des véhicules

3.1. OPPCI NAOS et G2G

Pour les OPPCI gérés par Patrimonia Capital, l'approche retenue en 2025 demeure volontairement proportionnée. Au 31 décembre 2025, la valeur vénale du patrimoine immobilier de NAOS s'établissait à 61,5 M€ hors droits et la quote-part de valeur vénale du patrimoine immobilier de G2G à 58,729 M€ hors droits.

Les rapports de gestion 2025 de NAOS et de G2G précisent :

« Patrimonia Capital ne prend pas en compte systématiquement les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, dits critères ESG, dans le cadre de la gestion de son OPCl, sans toutefois les ignorer. »

Cette position reflète l'absence de méthodologie ESG systématique applicable à ces véhicules, sans exclure la prise en considération, dans la gestion immobilière, de problématiques environnementales, sociales ou de gouvernance lorsqu'elles sont pertinentes au regard des actifs concernés.

3.2. SCPI Patrimonia Capital & Rendement

La SCPI Patrimonia Capital & Rendement avait fait l'objet d'une démarche ESG spécifique, structurée autour d'un système interne d'évaluation adapté au secteur immobilier. Cette méthodologie reposait sur 19 critères, dont 9 critères environnementaux, 5 critères sociaux et 5 critères de gouvernance.

Pilier	Pondération	Principaux thèmes
Environnement	60 %	Efficacité énergétique, émissions de CO ₂ , ressources, biodiversité, audits DEET
Social	25 %	Mobilité douce, sécurité et bien-être des occupants, qualité de l'air et de l'eau, impact local
Gouvernance	15 %	Chaîne d'approvisionnement responsable, parties prenantes, clauses RSE, résilience climatique

La démarche ESG intervenait dès la sélection des actifs, notamment par l'identification de leur potentiel de rénovation ou d'optimisation, la réalisation d'analyses ou audits énergétiques lorsque pertinents et la prise en compte de budgets de travaux. Elle se poursuivait dans la gestion du patrimoine par le suivi des consommations, le dialogue avec les locataires et la prise en compte des enjeux techniques et environnementaux des immeubles.

La SCPI Patrimonia Capital & Rendement ayant été liquidée à la fin de l'exercice 2025, cette méthodologie n'a pas vocation à être poursuivie au titre de ce véhicule au-delà de sa liquidation.

4. Évolution du projet de labellisation ISR de la SCPI

Au cours des exercices précédents, Patrimonia Capital avait engagé des travaux préparatoires en vue d'une éventuelle labellisation ISR de la SCPI Patrimonia Capital & Rendement.

À l'issue de ces travaux et du retour d'expérience associé, Patrimonia Capital a décidé de ne pas poursuivre l'objectif de labellisation ISR. Ce choix n'a pas conduit à abandonner la prise en compte des enjeux ESG pendant la période d'activité de la SCPI : la Société de gestion a conservé une méthodologie interne, centrée sur des critères opérationnels adaptés aux actifs immobiliers.

La liquidation de la SCPI intervenue fin 2025 met fin à l'application de cette méthodologie à ce véhicule. Patrimonia Capital n'entend donc pas présenter la labellisation ISR comme un objectif futur au titre de cette SCPI.

5. Classification SFDR des véhicules et part des encours concernés

Au titre de l'exercice 2025, les trois véhicules entrant dans le périmètre du présent rapport - les OPPCI NAOS et G2G ainsi que la SCPI Patrimonia Capital & Rendement - relèvent de l'article 6 du règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR. Aucun de ces véhicules n'est classé article 8 ou article 9 SFDR.

Véhicule	Situation au titre de 2025	Classification SFDR	Approche ESG
OPPCI NAOS	Géré au 31/12/2025	Article 6	Critères ESG non pris en compte systématiquement
OPPCI G2G	Géré au 31/12/2025	Article 6	Critères ESG non pris en compte systématiquement
SCPI Patrimonia Capital & Rendement	Liquidée fin 2025	Article 6	Méthodologie ESG interne pendant sa période d'activité ; absence de label ISR

En conséquence, la part des encours relevant des articles 8 et 9 SFDR au 31 décembre 2025 est de 0 %. Les trois FIA représentant l'actif net total de 65 850 510 € sont classés article 6 SFDR.

6. Perspectives

À la suite de la liquidation de la SCPI Patrimonia Capital & Rendement intervenue fin 2025, Patrimonia Capital poursuit une approche proportionnée des enjeux ESG au regard de la nature et de la stratégie des véhicules demeurant sous gestion.

La Société de gestion continuera à veiller à la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance pertinents dans le cadre de la gestion immobilière, sans mettre en œuvre à ce stade une politique ESG systématique applicable indistinctement à l'ensemble de ses véhicules.

Patrimonia Capital poursuivra parallèlement l'adaptation de son dispositif de transparence et de reporting aux exigences réglementaires applicables en matière de durabilité.