

Version : 09/07/2025

Table des matières

1.	Classification des fonds gérés par Pierre 1 ^{er} Gestion	2
2.	Intégration des risques en matière de durabilité	3
2.1	Dans les décisions d'investissement	3
2.2	Intégration des risques de durabilité à la politique de rémunération	4
3.	Incidences négatives en matière de durabilité (art. 4 Règlement SFDR)	4
	STRATEGIE ESG	5
1.	Démarche générale sur la prise en compte des critères ESG	5
1.1	Organisation.....	5
1.2	Méthodologie	6
1.2.1.	Politique d'exclusion :.....	6
1.2.2.	Intégration des critères ESG en Comité d'Investissement	7
1.2.3.	Notation ESG annuelle.....	7
2.	Liste des OPC soumis à l'obligation de reporting	7
3.	Contenu, fréquence et moyens d'information des clients des critères ESG.....	8
3.1	Documentation commerciale	8
3.2	Documentation de la Société de Gestion	8
3.2.1	Rapport 29 LEC.....	8
3.2.2	Rapport des droits de vote	9
3.2.3	Politique de rémunération	9
3.2.4	Site internet	9
3.3	Documentation des Fonds gérés par la Société de Gestion	9
3.3.1	Documentations précontractuels.....	9
3.3.2	Documentation périodique (Rapports de gestion, DIP)	9
4.	Archivage.....	10

PREAMBULE

Pierre 1^{er} Gestion, société de gestion de fonds immobiliers développe des stratégies d'investissement diversifiées, avec une très forte sélectivité dans ses investissements et une gestion dynamique du portefeuille immobilier.

Du fait de ses activités, les collaborateurs de Pierre 1^{er} Gestion ont pleinement conscience des impacts du secteur immobilier sur son environnement et son territoire. Afin de répondre aux différents enjeux liés au changement climatique, Pierre 1^{er} Gestion souhaite proposer à l'ensemble de nos investisseurs une stratégie permettant de concilier recherche de performance, durabilité et intégration de critères ESG.

Il convient de préciser que la présente procédure reprend, d'une part les principes fondamentaux d'une politique relative à l'intégration des risques en matière durable, et d'autre part, la stratégie ESG valant dispositif opérationnel d'une procédure en la matière. En conséquence, le présent document constitue la politique et la procédure des risques de durabilité de Pierre 1^{er} Gestion.

POLITIQUE RELATIVE A L'INTEGRATION DES RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE

Le Règlement SFDR ou « Sustainable Finance Disclosure Regulation » 2019/2088 du 27 novembre 2019 et l'article L.533-22-1 du Code Monétaire et Financier imposent aux acteurs de marché, dont les sociétés de gestion, des obligations de publication d'informations en matière de Durabilité. L'objectif de cette réglementation est de renforcer la transparence sur la manière dont les acteurs de marché intègrent les risques pertinents en matière de durabilité dans leurs décisions d'investissement.

Cette réglementation introduit par ailleurs la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité générée par les investissements (*double matérialité*).

Le Règlement SFDR (art. 4) demande de déclarer la politique en matière de prise en compte des incidences négatives des décisions d'investissement en matière de durabilité.

Enfin, le Règlement SFDR (art.5) demande de publier des informations sur la manière dont la politique de rémunération des sociétés de gestion intègre les risques en matière de durabilité.

1. Classification des fonds gérés par Pierre 1^{er} Gestion

Au sens du Règlement SFDR, les véhicules gérés par Pierre 1^{er} Gestion sont classifiés de la manière suivante :

Fonds	Classification
BK OPCI	Article 8 SFDR
PPG RETAIL	Article 8 SFDR
PPG CROISSANCE	Article 8 SFDR depuis 27/10/2023
PHONE CAPITAL	Article 6 SFDR
FPCI PPG HOTEL PREMIER	Article 6 SFDR

PPG SURELEVATION	Article 6 SFDR
PPG ON SPOT	Article 6 SFDR
FCPR PPG VALEUR IMMO	Article 6 SFDR

2. Intégration des risques en matière de durabilité

2.1 Dans les décisions d'investissement

Tout évènement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance (ou « risques en matière de durabilité ») peut avoir des effets sur la valeur du patrimoine et sur les revenus générés par les fonds gérés par Pierre 1^{er} Gestion.

Les différents risques en matière de durabilité peuvent notamment être :

Risque	Exemples
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> Pollution, Coût et réglementations en matière d'énergie, Dégradation de la qualité de l'eau, Présence d'amiante, Inondation, et montée des eaux, Pandémies, Modification des usages liés au changement climatique,
Social	<ul style="list-style-type: none"> Manque de diversité et d'égalité des chances pour tous, Manque de participation des salariés dans les processus de décisions, Manque de formation continue et de développement professionnel, Environnement non multi-générationnel, Manque d'équilibre vie professionnelle-vie privée, Nouveaux usages (travail à distance, etc.),
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> Structure de gouvernance, Rémunération des dirigeants, Conventions réglementées, Corruption,

La société de gestion intègre donc l'occurrence potentielle de certains de ces risques de durabilité dans ses décisions d'investissement, en évaluant le risque que la valeur de cet investissement puisse être impactée négativement par un évènement lié à l'un des facteurs ESG identifiés.

Plus précisément, Pierre 1^{er} Gestion s'attache, pour chaque nouvel investissement, à (i) déterminer les principaux indicateurs de risque ESG pertinents, (ii) pondérer l'occurrence de chaque risque dans la note finale puis (iii) noter chaque risque. La note finale obtenue grâce à cette méthode est prise en compte par le comité d'investissement.

En outre, conformément à sa politique ESG, Pierre 1^{er} Gestion prend un engagement de meilleurs efforts pour améliorer la notation obtenue pour chaque actif appartenant à un véhicule classé « article 8 », entre la date de sa première notation et sa date de cession.

2.2 Intégration des risques de durabilité à la politique de rémunération

La Société de gestion intègre le risque de durabilité dans sa politique de rémunération conformément à l'article 5 du Règlement UE 2019/2088.

Ainsi, la politique de rémunération de Pierre 1^{er} Gestion n'encourage pas une politique de risque incompatible avec les risques de durabilité car la gestion des actifs est sur le long terme.

Cependant, elle n'intègre pas encore de critères qualitatifs ou quantitatifs liés aux risques de durabilité.

3. Incidences négatives en matière de durabilité (art. 4 Règlement SFDR)

Les Principales Incidences Négatives (PAI = Principal Adverse Impact) ont été définies par l'Union Européenne comme "des effets négatifs, importants ou susceptibles d'être importants sur les facteurs de durabilité qui sont causés, aggravés par ou directement liés aux décisions d'investissement et aux conseils fournis par l'entité juridique". En résumé, les principales incidences négatives sont les impacts négatifs les plus significatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux thématiques environnementales, sociales et de gouvernance.

Tout élément composant le patrimoine et les activités provenant des fonds gérés par Pierre 1^{er} Gestion peut avoir un impact en matière de durabilité.

Pierre 1^{er} Gestion ne prend en compte les PAI dans leurs décisions d'investissement. Cette absence d'intégration au niveau des produits rend impossible la production d'un rapport consolidé au niveau de l'entité. De plus, en raison des défis liés à la mesure des effets des incidences négatives, la société a décidé de ne pas prendre en compte les PIA au niveau de l'entité pour le moment.

Cette décision sera réévaluée annuellement afin de s'assurer qu'elle reste appropriée et en accord avec l'évolution des pratiques de mesure et des exigences réglementaires.

STRATEGIE ESG

L'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier dispose que « *les sociétés de gestion de portefeuille mettent à disposition de leurs souscripteurs et du public un document retraçant leur politique sur la prise en compte dans leur stratégie d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance et des moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique ainsi qu'une stratégie de mise en œuvre de cette politique* ».

1. Démarche générale sur la prise en compte des critères ESG

Le 1^{er} décembre 2020, Pierre 1^{er} Gestion a signé la Charte pour l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires publics et privés portée par le Plan Bâtiment Durable avec le soutien de la Direction de l'Immobilier de l'État.

Les signataires de cette charte déclarent s'engager dans l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments tertiaires publics ou privés, qu'ils détiennent ou utilisent. À cette fin, les signataires définissent librement leurs objectifs d'amélioration, sur tout ou partie de leur parc, en cohérence avec les ambitions légales et réglementaires. Les signataires utilisent l'ensemble des leviers à leur disposition et agissent ainsi par la mobilisation des occupants, une meilleure exploitation et maintenance des installations, les investissements dans les équipements techniques ou l'enveloppe des bâtiments, ainsi que par une stratégie adéquate de gestion des actifs immobiliers.

Pierre 1^{er} Gestion met en œuvre les Accords de Paris dans le cadre du Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire « Décret Tertiaire ».

A ce titre, Pierre 1^{er} Gestion invite tous ses locataires à lui donner mandat afin de recueillir les données de consommation énergétique dans l'objectif de déclarer les consommations de manière consolidée, et d'avoir la meilleure vision possible de la performance énergétique de ses actifs. Par ailleurs, Pierre 1^{er} Gestion a adopté une vision large de l'application du Décret tertiaire en incluant dans les déclarations certains actifs sous le seuil de 1000 m².

Au-delà de cet engagement, l'équipe dirigeante de Pierre 1^{er} Gestion partage la conviction qu'une politique d'investissement responsable est un enjeu majeur de son activité, pour trois raisons essentielles :

- 1) En vertu d'une motivation éthique partagée par les collaborateurs et les actionnaires ;
- 2) Pour assurer la valorisation du patrimoine géré à long terme ;
- 3) Pour anticiper l'évolution de la réglementation et éviter ainsi les ruptures éventuelles dans la politique de gestion des actifs.

1.1 Organisation

Pierre 1^{er} Gestion a composé une équipe de collaborateurs dont l'objectif est de concevoir, mettre en œuvre et actualiser en permanence la présente stratégie ESG.

A ce jour, l'équipe est composée de :

- L'ensemble des Gérants des fonds
- Le Service conformité
- La Direction Juridique

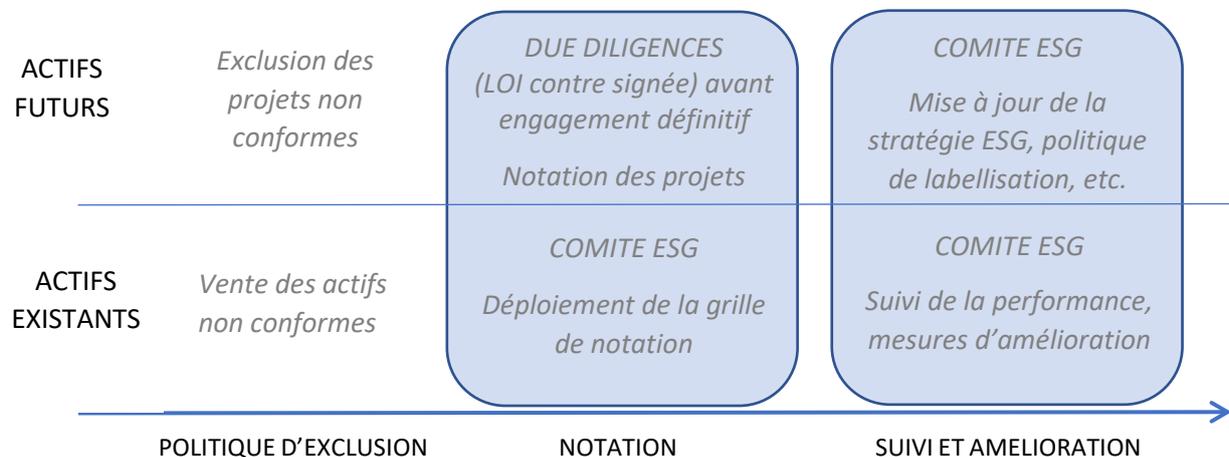
- La Direction du Développement

Cette équipe intervient sous la supervision de la Direction de la société.

L'équipe se réunit semestriellement en « Comité ESG », dans un format permettant de distinguer 3 sous-thématiques :

- Actifs des fonds gérés : déploiement et actualisation des grilles de notation par actif, suivi et amélioration de la performance ESG ;
- Fonds : politique de classification des fonds, labellisation éventuelle, pour des fonds existants ou à créer
- Société de gestion : déploiement et actualisation d'une grille de notation pour la société de gestion et suivi et amélioration de sa performance ESG.

1.2 Méthodologie



1.2.1. Politique d'exclusion :

Pierre 1^{er} Gestion n'établit aucune relation d'affaires avec de nouveaux locataires principaux¹ dont l'activité principale concerne l'un des secteurs économiques cités ci-dessous :

- Conception, fabrication ou utilisation d'armes non conventionnelles,
- Conception, fabrication ou utilisation d'armes conventionnelles si le locataire est contrôlé par un Etat qui n'appartient pas à l'Union Européenne,
- Fabrication de tabac,
- Production de contenu pornographique,
- Extraction de sources d'énergie fossile².

Pierre 1^{er} Gestion n'établit aucune relation d'affaires avec des clients, des acquéreurs, des vendeurs ou des locataires dont il a été établi qu'il fait l'objet de sanctions pour non-respect des droits de

¹ Désigne un locataire d'un immeuble occupant plus des trois quarts de la surface disponible.

² Exception faite des actifs acquis avant 2022

l'homme, de sanctions internationales ou ayant des liens avec le gouvernement de pays ayant fait l'objet de sanctions internationales.

Pierre 1^{er} Gestion met en œuvre des procédures opérationnelles favorisant la transparence des échanges avec ses différentes contreparties, et exclut toute relation d'affaire avec des contreparties faisant l'objet de sanctions internationales pour corruption.

1.2.2. Intégration des critères ESG en Comité d'Investissement

En cohérence avec le déploiement d'une politique ESG par Pierre 1^{er} Gestion, une analyse ESG est le généralement réalisée à l'étape des Due Diligence par le biais de la grille de notation afin de mesurer la performance de l'actif à l'acquisition. En tout état de cause, cette grille devra être finalisée par l'Equipe de Gestion avant toute acquisition ou prise de participation par un Fonds géré par Pierre 1^{er} Gestion.

1.2.3. Notation ESG annuelle

Une grille de notation est établie pour chacun des actifs cités ci-dessus. Elle permettra d'établir, au moins une fois par an, une note ESG.

La note ESG d'un actif peut évoluer au fil du temps, à la hausse comme à la baisse. En fonction de ces évolutions, des décisions d'investissement ou de désinvestissement pourront être prises.

Pierre 1^{er} Gestion fera ses meilleurs efforts pour obtenir les résultats suivants :

Type d'actif	Etablissement de la notation	Objectif de la note ESG
La société de gestion	Annuellement	Amélioration de la note tous les 5 ans
Les actifs immobiliers loués		Actifs détenus dans un fonds classé « article 8 » (SFDR) : amélioration entre la date de sa notation et la date de la vente de l'actif. Autres actifs : stabilité
Les murs ou fonds de commerce d'hôtels		Stabilité
Les actifs en promotion immobilière et en marchand de bien		Stabilité
Les parts ou actions de sociétés		Stabilité

2. Liste des OPC soumis à l'obligation de reporting

Pierre 1^{er} Gestion, société de gestion ayant moins de 500 millions d'euros de total de bilan ou d'encours, est tenue de publier dans les six mois après la clôture de son exercice un rapport conformément à l'article 29 de la Loi Energie Climat (rapport LEC).

Ce rapport vise à renforcer la transparence des acteurs autour de leurs pratiques extra-financières, notamment la prise en compte des risques climatiques et de biodiversité. Les plans-types de ce rapport sont disponibles sur ROSA et sur le sharepoint (dossier 29LEC SGP ROSA).

Les données devront être publiées dans un Rapport Annuel ainsi que sur le site Internet de la société de gestion. Le rapport sera transmis aux autorités compétentes et à la Plateforme pour la Transparence climatique (Climate Transparency Hub) de l'ADEME.

Depuis 2023, en plus de la publication sur le site de l'ADEME et celui de la société de gestion, l'AMF collecte les données quantitatives exigées par le décret (cette collecte ne crée pas de nouvelles obligations de publication) et publiées au sein des rapports 29LEC via ROSA.

Les sociétés de gestion concernées devront également communiquer un rapport périodique pour les fonds qui dépassent 500 M€. Aucun des OPC gérés par Pierre 1^{er} Gestion n'atteint le seuil des 500 millions d'euros impliquant l'obligation de reporting sur l'article 173 de la *Loi sur la Transition Énergétique et Écologique* au niveau du véhicule et de l'article 29 de la Loi Energie Climat.

Pierre 1^{er} Gestion n'a aucun fonds sous gestion labellisés ISR.

3. Contenu, fréquence et moyens d'information des clients des critères ESG

La présente procédure de Pierre 1^{er} Gestion est revue au moins une fois par an.

Elle est librement accessible sur le site internet de la société de gestion : www.pierrepremiergestion.fr

3.1 Documentation commerciale

Pierre 1^{er} Gestion veille à ce que ses communications publicitaires ne contredisent pas les informations publiées.

Les Fonds doivent respecter l'approche « n'atteignant pas les standards de la communication centrales ou réduites ». Les Fonds doivent présenter de manière proportionnée les caractéristiques extra-financière de son approche dans le prospectus. La communication sur la prise en compte de critères extra-financiers est pour l'instant limitée au prospectus ou règlement des fonds qu'ils soient classés article 6 ou 8 du règlement SFDR. Les Fonds ne peuvent donc pas communiquer sur la prise en compte de caractéristiques extra-financier dans leur documentation commerciale mis à part la classification SFDR du fonds concerné.

3.2 Documentation de la Société de Gestion

3.2.1 Rapport 29 LEC

Le décret n° 2021-663 du 27 mai 2021, dit « décret 29 LEC », pris en application de l'article 29 de la loi dite «Energie Climat», s'inscrit dans la continuité du cadre réglementaire français. Il complète également certaines dispositions du règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans les services financiers (SFDR).

Ce décret détaille le contenu du rapport 29 LEC visant à renforcer la transparence des acteurs autour de leurs pratiques extra-financières, notamment la prise en compte des risques climatiques et de biodiversité.

Ce rapport est rédigé par le Service conformité. Il doit être remis à l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) au plus tard 6 mois après la clôture de l'exercice. Ce rapport doit être transmis à l'ADEME via sa plate-forme CTH, cette transmission valant remise à l'AMF.

L'ensemble de ces informations doit être déposé dans l'extranet ROSA via un questionnaire dédié.

3.2.2 Rapport des droits de vote

Le rapport des droits de vote désigne un document qui récapitule l'exercice des droits de votes des actionnaires de la Société de Gestion, de ses Fonds (lorsqu'ils sont constitués sous la forme d'une société) ainsi que de toute société dans laquelle elle a une participation.

Ce document présente les conditions dans lesquelles les actionnaires ont exercé les droits de votes attachés aux titres détenus (périmètre, présence, absence, pouvoir, résolution prise).

Les actionnaires sont invités à soulever toute question ou sujet d'attention lors de l'Assemblée générale, en particulier lorsque les questions ESG apparaissent insuffisamment prises en compte ou communiquées.

Le service conformité réalise le rapport des droits de vote, à l'aide des informations fournies par l'Équipe de gestion et le service juridique.

3.2.3 Politique de rémunération

La politique de rémunération de Pierre 1er Gestion n'encourage pas une politique de risque incompatible avec les risques de durabilité car la gestion des actifs est sur le long terme. Cependant, elle n'intègre pas encore de critères qualitatifs ou quantitatifs liés aux risques de durabilité.

3.2.4 Site internet

L'accès aux informations sur la manière dont Pierre 1er Gestion intègre respectivement les risques pertinents en matière de durabilité, importants ou susceptibles de l'être, dans son processus de prise de décision d'investissement et dans ses processus de conseil en investissements financiers sont tenues à jour au sein de la politique ESG disponible sur son site internet.

3.3 Documentation des Fonds gérés par la Société de Gestion

3.3.1 Documentations précontractuels

Pierre 1^{er} Gestion décrit la manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement.

Ces informations sont mentionnées dans les Annexes II SFDR au sein des Prospectus, Règlement ou autres documents d'information des Fonds (notamment des OPPCI, FPCI, Autres FIA, ...).

3.3.2 Documentation périodique (Rapports de gestion, DIP)

Dès lors que Pierre 1^{er} Gestion gère des produits financiers faisant la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales (classification article 8), la société de gestion doit décrire notamment dans les rapports périodiques, la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales sont respectées .

Ces informations feront partie des Rapports annuels des FIA gérés et/ou dans les Rapports d'adéquation lors d'un conseil en investissement financier.

4. Archivage

Les différentes publications/communications sont archivées dans le réseau commun de Pierre 1^{er} Gestion dans les dossiers dédiés.

PRINCIPALES DEFINITIONS

- **Risque de durabilité**

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine **environnemental, social** ou de la **gouvernance** qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Les facteurs de durabilité sont les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans leur politique relative aux risques en matière de durabilité, rendue publique en application de l'article 3 du règlement du Parlement européen et du Conseil sur la publication d'informations relatives aux investissements durables et aux risques en matière de durabilité et modifiant la directive (UE) 2016/2341, les sociétés de gestion de portefeuille françaises incluent une information sur les risques associés au **changement climatique** ainsi que sur les risques liés à la **biodiversité**.

- **Risque environnementaux (changement climatique)**

Risques physiques, qui résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques, comme par exemple :

- la perte de valeur des placements détenus par les portefeuilles gérés et émis par des entités touchées par ces événements climatiques ;
- l'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés;

Le changement climatique ou la perte de biodiversité sont intégrés à ce risque.

Risques de transition, qui résultent des ajustements effectués en vue d'une transition : exposition aux évolutions induites par la transition écologique, notamment les objectifs environnementaux définis par le règlement Taxinomie³, en particulier lorsque ceux-ci sont mal anticipés ou interviennent brutalement. Ces risques sont liés par exemple à :

- une dépréciation des actifs, faisant suite à des évolutions réglementaires qui viendraient pénaliser, voire interdire, certaines activités jugées trop émettrices en gaz à effets de serre (GES);
- des pertes faisant suite à la fin de certaines activités financées jugées trop polluantes ou émettrices de GES ;

Risques de responsabilité induits (risques juridiques et de réputation), liés aux impacts financiers des demandes de compensation auprès des sociétés financées de la part de ceux qui subissent des dommages dus au changement climatique, comme par exemple :

- des investissements finançant le développement d'industries et d'activités polluantes ou fortement émettrices de GES;
- des assurances professionnelles, responsabilité civile exploitant, construction d'infrastructures.

³ Atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution, la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes

- **Risque social**

Le **risque social** concerne l'analyse de la relation de l'entreprise avec ses parties prenantes : employés, clients, fournisseurs, société civile. Il inclut notamment la protection des salariés en matière de santé et de sécurité, la lutte contre les discriminations, leur bien-être, le respect des droits humains au sein de la chaîne d'approvisionnement ou encore l'approche philanthropique de l'entreprise, ses relations avec les communautés locales, la satisfaction client...

- **Risque de gouvernance**

Le **risque de gouvernance** englobe aussi bien la compétence de l'équipe dirigeante de l'entreprise, la structure du schéma de rémunération du directeur général ou sa légitimité, que l'existence de contre-pouvoirs. L'évaluation de ce dernier point passe par l'analyse de la composition des conseils d'administration, l'adéquation des profils des administrateurs avec les besoins de l'entreprise, leur indépendance, le respect des actionnaires minoritaires, l'éthique des affaires ou encore l'engagement de l'entreprise sur les sujets de RSE.

- **Incidences négatives en matière de durabilité (PAI)**

Principales incidences négatives en matière de durabilité (PAI pour « *principal adverse impacts* ») : incidences des décisions d'investissement qui entraînent des **effets négatifs, importants** ou **susceptibles de l'être, sur les facteurs de durabilité** (questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption)