

## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE ET D'INTEGRATION DES RISQUES DE DURABILITE

Nom du document	Version N°	Créé/Modifié par	Validé par	Date création/ MAJ	Signature
Politique d'investissement responsable et d'intégration des risques de durabilité	1	Pierre 1 <sup>er</sup> Gestion	RCCI	27/06/2022	RCCI 

### 1. Description du processus

<u>Début du processus</u>	<u>Déroulement du processus</u>	<u>Fin du processus</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Investissement</li> <li>✓ Entrée en relation avec un tiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mise à jour Notation ESG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Notation ESG</li> <li>✓ Désinvestissement</li> </ul>

#### Risque concerné :

- Risques de durabilité
- Risques environnementaux
- Risques sociaux
- Risques réputationnels

### 2. Intervenants

<u>Interne</u>	<u>Externe</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipe de gestion</li> <li>- Direction</li> <li>- Direction Juridique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RCCI délégué</li> <li>- AMF</li> </ul>

### 3. Entrées et sorties

<u>Entrées</u>	<u>Sorties</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dossier d'investissement</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Notation ESG</li> <li>- Evaluation des actifs immobiliers</li> <li>- Publication site internet</li> </ul>

### 4. Documents de référence

- Règlement SFDR n°2019/2088 du 27 novembre 2019
- Position recommandation AMF DOC-2020-03
- Règlement Taxonomie n°2020/852 du 18 juin 2020
- Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat dite « Loi Energie Climat »
- Article L.533-22-1 du Code Monétaire et Financier

## Table des matières

<b>POLITIQUE RELATIVE A L'INTEGRATION DES RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Classification des fonds gérés par Pierre 1<sup>er</sup> Gestion.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Intégration des risques en matière de durabilité .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 dans les décisions d'investissement.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Intégration des risques de durabilité à la politique de rémunération.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Incidences négatives en matière de durabilité (art. 4 Règlement SFDR).....</b>	<b>4</b>
<b>STRATEGIE ESG.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Démarche générale sur la prise en compte des critères ESG .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Organisation.....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Méthodologie.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1.1 Politique d'exclusion :.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1.2 Documentation : .....</b>	<b>8</b>
<b>1.1.3 Note ESG.....</b>	<b>8</b>
<b>2. Liste des OPC soumis à l'obligation de reporting .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Contenu, fréquence et moyens d'information des clients des critères ESG.....</b>	<b>9</b>
<b>3.1 Documents précontractuels (Prospectus, Règlement, DICI, DIP).....</b>	<b>9</b>
<b>3.2 Site internet .....</b>	<b>9</b>
<b>3.3 Documentation commerciale .....</b>	<b>9</b>
<b>3.4 Rapports périodiques .....</b>	<b>9</b>

# 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<sup>er</sup> Gestion

Au sens du Règlement SFDR, les véhicules gérés par Pierre 1<sup>er</sup> Gestion sont classifiés de la manière suivante :

PHONE CAPITAL	} Article 6 : Les véhicules n'ont pas d'objectif de durabilité.
PPG CROISSANCE	
PPG HOTEL PREMIER	
SAS PPG SURELEVATION	
PPG ON SPOT	
PPG RETAIL BK OPC	} Article 8 : Les produits intègrent des caractéristiques environnementales et sociales même si ce n'est pas son objectif central.

## 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<sup>er</sup> Gestion.

Les différents risques en matière de durabilité peuvent notamment être :

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

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 événement lié à l'un des facteurs ESG identifiés.

Plus précisément, Pierre 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 politique de rémunération de Pierre 1<sup>er</sup> Gestion n'intègre pas encore les risques en matière de durabilité. La rémunération de la société de gestion (frais de gestion et commission) peut cependant varier à la hausse comme à la baisse en cas d'aléa de type E, S et G dès lors que celui-ci impacte la valorisation des actifs.

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

Tout élément composant le patrimoine et les activités provenant des fonds gérés par Pierre 1<sup>er</sup> Gestion peut avoir un impact en matière de durabilité.

Pierre 1<sup>er</sup> Gestion ne prend pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. En revanche, nous nous inscrivons dans une démarche qui mènera à connaître cet impact négatif potentiel à l'horizon 2024, puis, pour les fonds relevant de l'article 8, à identifier des plans d'action et à terme minimiser l'effet des incidences négatives potentielles.

## 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<sup>er</sup> décembre 2020, Pierre 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> Gestion a adopté une vision large de l'application du Décret tertiaire en incluant dans les déclarations certains actifs sous le seuil de 1000 m<sup>2</sup>.

Au-delà de cet engagement, l'équipe dirigeante de Pierre 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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

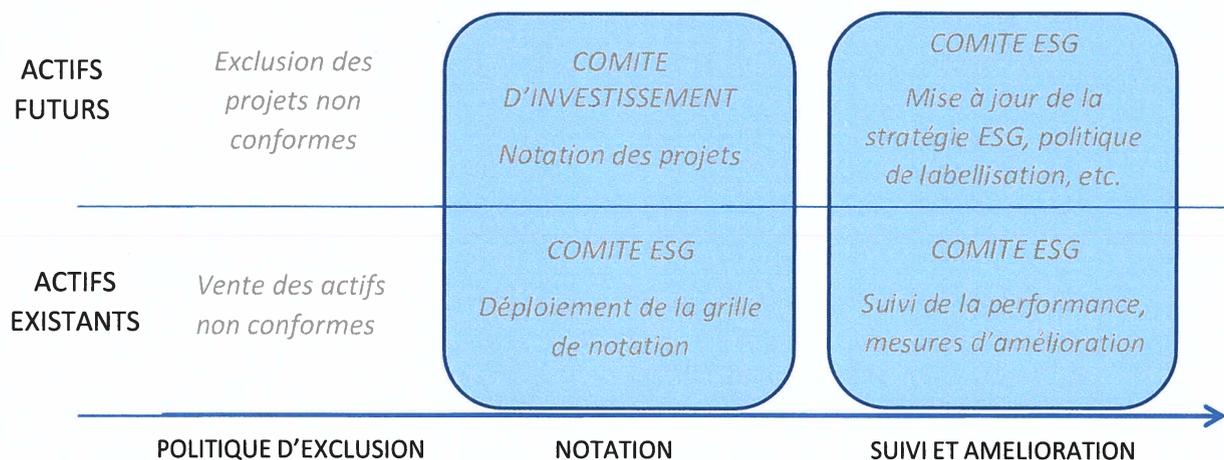
- La Direction Juridique
- La Direction du Développement

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

L'équipe se réunit trimestriellement 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<sup>er</sup> Gestion n'établit aucune relation d'affaires avec de nouveaux locataires principaux<sup>1</sup> 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 fossile<sup>2</sup>.

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

<sup>2</sup> Exception faite des actifs acquis avant 2022

Pierre 1<sup>er</sup> 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 l'homme, de sanctions internationales ou ayant des liens avec le gouvernement de pays ayant fait l'objet de sanctions internationales.

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

### 1.2.2. Documentation :

Pierre 1<sup>er</sup> Gestion a établi une liste des informations à collecter pour elle-même et pour chaque type d'actif :

- Les actifs immobiliers loués (hors hôtels) types bureaux, commerces, entrepôts, activité
- Les murs ou les fonds de commerce d'hôtels
- Les actifs en promotion immobilière et en marchand de bien
- Les parts ou actions de sociétés

Le Comité ESG trimestriel évalue le niveau de complétude de la documentation obtenue.

Pierre 1<sup>er</sup> Gestion fait ses meilleurs efforts pour améliorer chaque année le niveau de collecte de l'information pour chaque actif sous gestion.

### 1.2.3. Note ESG

Une grille de notation sera établie en 2022 pour chacun des actifs cités ci-dessus. Elle permettra d'établir, au moins une fois par an, une note ESG.

Pierre 1<sup>er</sup> Gestion fera ses meilleurs efforts pour obtenir les résultats suivants :

Type d'actif	Etablissement de la grille et notation	Evolution de la note ESG
La société de gestion	Courant 2022 et S1 2023	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

Aucun des OPC gérés par Pierre 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> Gestion ne gère pas de fonds labellisés ISR.

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

La politique ESG de Pierre 1<sup>er</sup> 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](http://www.pierrepremiergestion.fr)

### 3.1 Documents précontractuels (Prospectus, Règlement, DICI, DIP)

Pierre 1<sup>er</sup> Gestion décrit la manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement.

Ces informations sont prévues au Prospectus, au Règlement ou autres documents d'information des Fonds (notamment des OPPCI, FPCI, Autres FIA, ...).

### 3.2 Site internet

L'accès aux informations sur la manière dont Pierre 1<sup>er</sup> 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 commerciale

Pierre 1<sup>er</sup> Gestion veille à ce que ses communications publicitaires ne contredisent pas les informations publiées.

La documentation commerciale des fonds fait apparaître la classification du fonds.

### 3.4 Rapports périodiques

Dès lors que Pierre 1<sup>er</sup> 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.

- **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 Taxinomie<sup>3</sup>, 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.

- **Risque social**

---

<sup>3</sup> 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

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)