



Juin 2026

Rapport 29 LEC

Exercice 2025

Sommaire

I. DÉMARCHE GÉNÉRALE DE PIERRES REPONSABLES REIM SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG	3
A. Procédure d'intégration des critères ESG dans nos activités	3
B. Nos engagements de place	4
C. L'ESG au niveau des fonds de PR-REIM.....	6
II. LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNÉS EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU RÈGLEMENT SFDR	7
III. PRISE EN COMPTE DES PAI PAR PIERRES RESPONSABLES REIM (AU SENS DE L'ARTICLE 4 DU REGLEMENT SFDR)	8

I. DÉMARCHE GÉNÉRALE DE PIERRES RESPONSABLES REIM SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG

A. Procédure d'intégration des critères ESG dans nos activités

Pierres Responsables REIM vise à faire des enjeux extra-financiers un socle clé de sa stratégie et déploie pour cela l'ESG dans tout son cycle d'investissement

À l'échelle de **notre activité d'investissement immobilier**, notre démarche ESG se matérialise à chaque étape de notre cycle d'investissement et se reflète dans notre engagement de **labellisation ISR** de tous nos fonds.

La procédure décrite ci-dessus s'applique à **76,13% de nos encours sous gestion au 31/12/2025**.

En préinvestissement

→ Application à toutes les opérations, de **notre politique d'exclusion** d'activités jugées néfastes pour l'environnement ou les droits humains. Cette politique d'exclusion couvre **100% des encours sous gestion** à fin décembre 2025. ([Nos engagements ESG](#))

→ Analyse extra-financière effectuée en interne à partir d'une grille ESG développée par PR-REIM et intégrant les exigences du Label ISR immobilier.

Cette grille aboutit à une note ESG globale comparée à une note seuil définie sur la base de benchmarks sectoriels (tels que l'OID). Cette comparaison permet d'apprécier la maturité ESG de l'actif (*Best in Class* si la note ESG est supérieure à la note seuil ou *Best in Progress* si inférieure).

Le résultat permet d'établir le plan d'action ESG nécessaire à l'amélioration des performances des biens. Le tout est formalisé contractuellement auprès des opérateurs pour assurer un suivi des sujets ESG dans la durée.

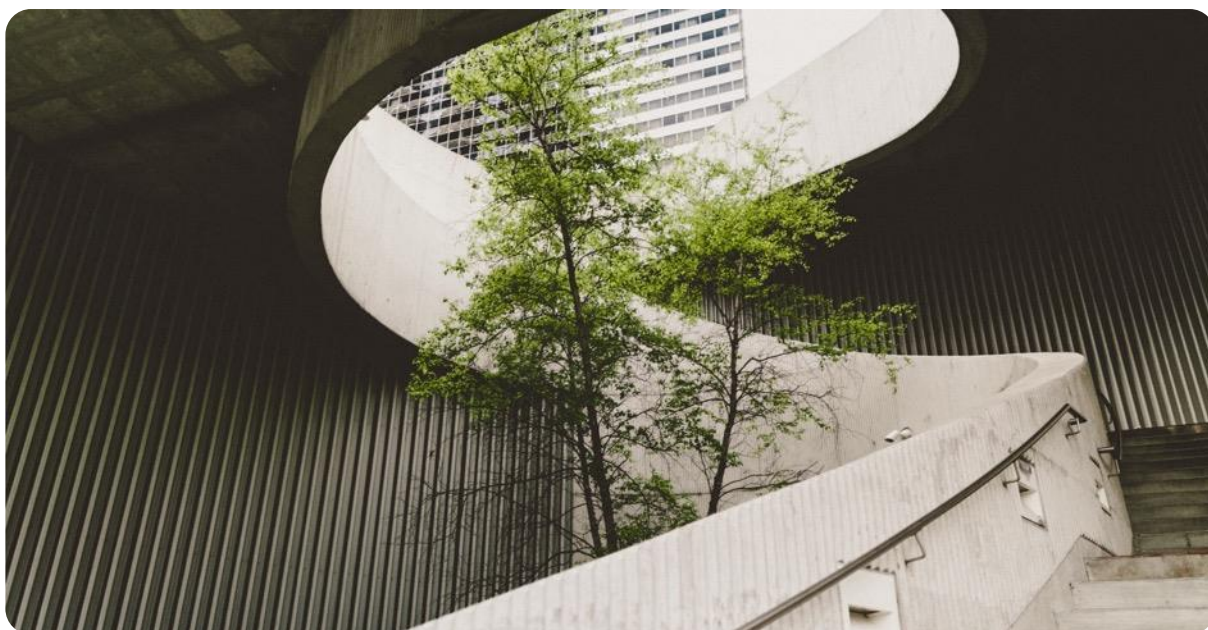
En période de détention

Le suivi des évolutions ESG des actifs est réalisé annuellement.

Les exploitants des biens remontent les données ESG nécessaires à la mise à jour de la note ESG de chaque actif permettant d'évaluer le respect du plan d'action et des objectifs associés et éventuellement déployer les mesures correctives lorsque nécessaire ;

Des échanges annuels sont organisés avec les exploitants pour aborder les thématiques RSE, les plans d'amélioration, la qualité des données remontées...

Dans le cadre du label ISR, des rapports ISR annuels sont produits pour chaque fonds et formalisent la performance et l'évolution ISR de chaque actif. Chaque année, ces rapports sont revus et leur contenu validé par le certificateur indépendant du label ISR.



Afin d'informer les investisseurs de notre approche extra-financière, nous :

- Présentons l'**approche extra-financière de nos fonds** qui sont tous « article 8 » ou « article 9 » au sens du Règlement européen 2019/2088 dit SFDR **en annexe de leurs règlements**, au sein de la section SFDR.
- Toujours dans le cadre des exigences SFDR, nous annexons au rapport annuel de nos fonds la **synthèse de leur performance ESG**, en cohérence avec les engagements pré-contractuels initialement pris.
- Comme mentionné ci-dessus, dans le cadre du label ISR, **un rapport ISR extra-financier annuel** est mis à disposition des investisseurs, il décrit les avancées et évolutions extra-financières des actifs investis et l'évolution de leur note ESG par rapport à la note seuil.
- Des informations autour des engagements et ambitions ESG des fonds sont partagées dans certaines **plaquettes commerciales**.
- A partir de 2027, Pierres Responsables REIM envisage de publier un rapport ESG sur son site internet pour présenter une information globale et organisée de sa démarche ESG.

B. Nos engagements de place

PR-REIM est signataire des principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UN PRI) depuis 2026. Notre première évaluation sera disponible fin 2027.

Pierres Responsables REIM est également membre de plusieurs Commissions et Groupes de Travail (GT) de l'ASPIM (l'association française des sociétés de placement immobilier) :

- **Commission ISR de l'ASPIM** : Cette commission fédère chaque trimestre plus de 50 sociétés de gestion immobilières Françaises pour mener des réflexions autour de sujets ESG, assurer une veille réglementaire et per-
- mettre des échanges opérationnels entre acteurs ;
- **Membre du GT Règlementation Finance Durable de l'ASPIM** : ce sous-groupe de la Commission ISR vise à décrypter les réglementations extra-financières françaises et Européennes, développer des positions de Place en collectant les demandes, retours et questions des adhérents et répondre aux consultations réglementaires ;

→ **Et enfin membre du GT suivi du label ISR de l'ASPIM** : ce GT regroupe les sociétés de gestion ayant au moins un fonds labellisé. Il

suit et contribue aux évolutions du référentiel du label ISR via des positions ASPIM co-construites avec les membres du GT.

C. L'ESG au niveau des fonds de PR-REIM

Au 31 décembre 2025 nous avons¹ :

- Un fonds classé article 9 au sens du règlement SFDR, pour un montant total d'encours sous gestion de 38M€ ;
- Un fonds classé article 8 au sens du règlement SFDR, pour un montant total d'encours sous gestion de 136M€ ;
- Les deux fonds sont labélisés ISR, pour un montant total d'encours sous gestion de 174M€.

A noter que deux de nos fonds en cours de pré-commercialisation, Parcours Résidentiel Rhône-Alpes d'une part et Perspectives Résidences Etudiants d'autre part, seront classés Article 9 au sens de SFDR et seront en cible labélisés ISR à compter de la première année de leur immatriculation.

¹ PR-REIM gérant 2 fonds au 31/12/2025, les 2 fonds labellisés ISR sont les mêmes fonds Article 8 et Article 9 au sens de SFDR

II. LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNÉS EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU RÈGLEMENT SFDR

Au 31 décembre 2025, nous avons :

1 Fonds classés article 9



OPPCI 123 Parcours Résidentiel

1 Fonds classés article 8



OPPCI 123 Silver Eco

III. PRISE EN COMPTE DES PAI PAR PIERRES RESPONSABLES REIM (AU SENS DE L'ARTICLE 4 DU REGLEMENT SFDR)

POLITIQUE D'INTEGRATION DES RISQUES DE DURABILITE DANS LE CADRE DU RÈGLEMENT (EU) 2019/2088 DIT « SFDR »

L'objectif de cette politique est d'informer sur la manière dont :

- (ii) les équipes de Pierres Responsables intègrent les risques en matière de durabilité qui sont estimés pertinents, importants ou susceptibles de le devenir, dans leurs processus de prise de décision d'investissement
- (ii) cette intégration est organisée et contrôlée

Concepts et définitions

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.

Intégration des risques de durabilité dans l'activité d'investissement

Une démarche de progrès engagée avec toutes les parties prenantes

La détection et gestion des risques en matière de durabilité est gérée, chez Pierres Responsables, par l'intégration de critères ESG (environnementaux, sociaux, sociétaux et de gouvernance) à chaque étape de la démarche d'investissement, l'objectif étant de détecter les risques extra-financiers et d'augmenter la valeur de l'actif immobilier durant la période de financement. L'objectif de la société de gestion est de déployer uniquement des fonds porteurs de la labélisation ISR Immobilier.

- En préinvestissement, l'analyse permet d'identifier les risques qui s'appliquent à l'actif et les opportunités qu'apportent les enjeux ESG. Du fait du label ISR, l'évaluation ESG des actifs est effectuée sur la base d'une série d'indicateurs extra-financiers consolidés en une note ESG qui est comparée à une note seuil dans le but d'améliorer les performances ESG des biens immobiliers lorsque nécessaire.
- Lors de l'acquisition, l'engagement de la société de gestion à doter l'opération immobilière d'objectifs ESG est formalisé avec les parties prenantes clés (promoteur immobilier, etc.). Via la labélisation ISR Immobilière, chacune des opérations aura un niveau d'engagement ESG minimum pour satisfaire aux exigences du label. Un audit annuel est également réalisé par un tiers externe, garantissant le respect continu des engagements ISR des fonds et des actifs immobiliers sous-jacents.
- La mise en œuvre est suivie durant toute la période de détention par l'équipe de gestion en relation avec les preneurs, à travers notamment la tenue d'un comité ESG a minima annuellement.

Périmètre des risques de durabilité pris en compte

Risques physiques

Avec le réchauffement climatique, les événements météorologiques extrêmes augmentent en fréquence et en intensité (sécheresses, canicules, incendies, précipitations, inondations, vagues de froid, tempêtes, érosion, recul du trait de côte, retrait-gonflement des argiles, glissements de terrains, etc.). Ils sont susceptibles de causer des dommages structurels au patrimoine immobilier de nature à exposer des coûts de travaux importants, impactant la rentabilité. L'exposition des actifs immobilier à ces événements peut également engendrer des périodes de vacances et entraîner une baisse des revenus issus de l'exploitation de l'actif.

Risques de transition

Par ailleurs, le secteur immobilier contribue de façon importante aux émissions de gaz à effet de serre en France. L'industrie peut donc anticiper une forte pression réglementaire et un besoin en capitaux

majeurs pour assurer sa transition écologique. Cette nécessité de faire évoluer l'efficacité environnementale des actifs immobilier peut également venir de tiers comme les preneurs à bail eux-mêmes engagés, etc.

Risques sociaux et de gouvernance

Etant donné la nature de l'activité de Pierres Responsables, concentrée sur les actifs immobiliers, les investissements de la société de gestion sont exposés à des risques sociaux et de gouvernance, principalement à travers leur chaîne de valeur (méthode d'exploitation des preneurs, politiques internes des promoteurs immobiliers, etc.).

Avec l'objectif de circonscrire au mieux ces risques tout en déployant une approche compatible avec l'influence de Pierres Responsables sur cette chaîne de valeur, les enjeux sociaux et de gouvernance les plus matériels des acteurs de celle-ci sont adressés à travers l'engagement ESG mutuel formalisé lors de la contractualisation avec ces parties prenantes.

Une démarche intégrée aux processus de la société de gestion

Pour renforcer le respect de cette démarche d'intégration, nous avons mis en place une organisation robuste à tous les niveaux de l'équipe d'investissement.

- L'analyse ESG est menée par chaque membre de l'équipe de gestion au moyen de filtres d'exclusion puis de grilles et outils développés en interne. Pour les y aider, tous les membres de l'équipe sont formés annuellement sur des aspects extra-financiers matériels à l'activité de Pierres Responsables.
- Comité d'investissement : responsable de toutes les décisions relatives aux investissements ainsi que du suivi global des investissements des fonds, il tient compte des éléments extra-financiers présentés dans la note d'investissement dans toutes ses décisions d'investissement.
- Comité de valorisation : ce comité réunissant le membre de l'équipe de gestion concerné, le portfolio manager ainsi que l'évaluateur indépendant au sein de l'AIFM passe en revue, actif par actif, sa performance financière et extra-financière, son développement et son évaluation. Cela permet de garantir l'objectivité dans la réalisation des étapes et la responsabilité de l'équipe chargée de la transaction.

DECLARATION DE PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES EN MATIERE DE DURABILITE DANS LES DECISIONS D'INVESTISSEMENT

Pierres Responsables tient compte des principaux impacts négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Pierres Responsables REIM ayant moins de 500 salariés, cette prise en compte volontaire reflète son ambition de donner du sens à l'investissement, notamment en se positionnant sur des enjeux fondamentaux tels que loger, soigner et éduquer.

Politiques relatives au recensement et à la hiérarchisation des principales incidences négatives en matière de durabilité :

La société de gestion prend en compte dans ses investissements dans des actifs immobiliers les principales incidences négatives suivantes :

Indicateurs PAI suivis	Résultats au 31/12/2025
2- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers <i>Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (en %)</i>	0% encours sous gestion exposés aux combustibles fossiles Taux de couverture : 100% des fonds

2- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique <i>SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme (i) les actifs construits avant 2020 dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C ou (ii) les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB).</i>	0% encours sous gestion inefficaces sur le plan énergétique (En France et pour la construction de bâtiments neufs, le niveau de performance énergétique NZEB (Nearly Zero Energy Building) correspond au niveau de performance réglementaire défini par la RT2012.) Taux de couverture : 100% des fonds
---	---

<https://pierresresponsables-reim.com/>