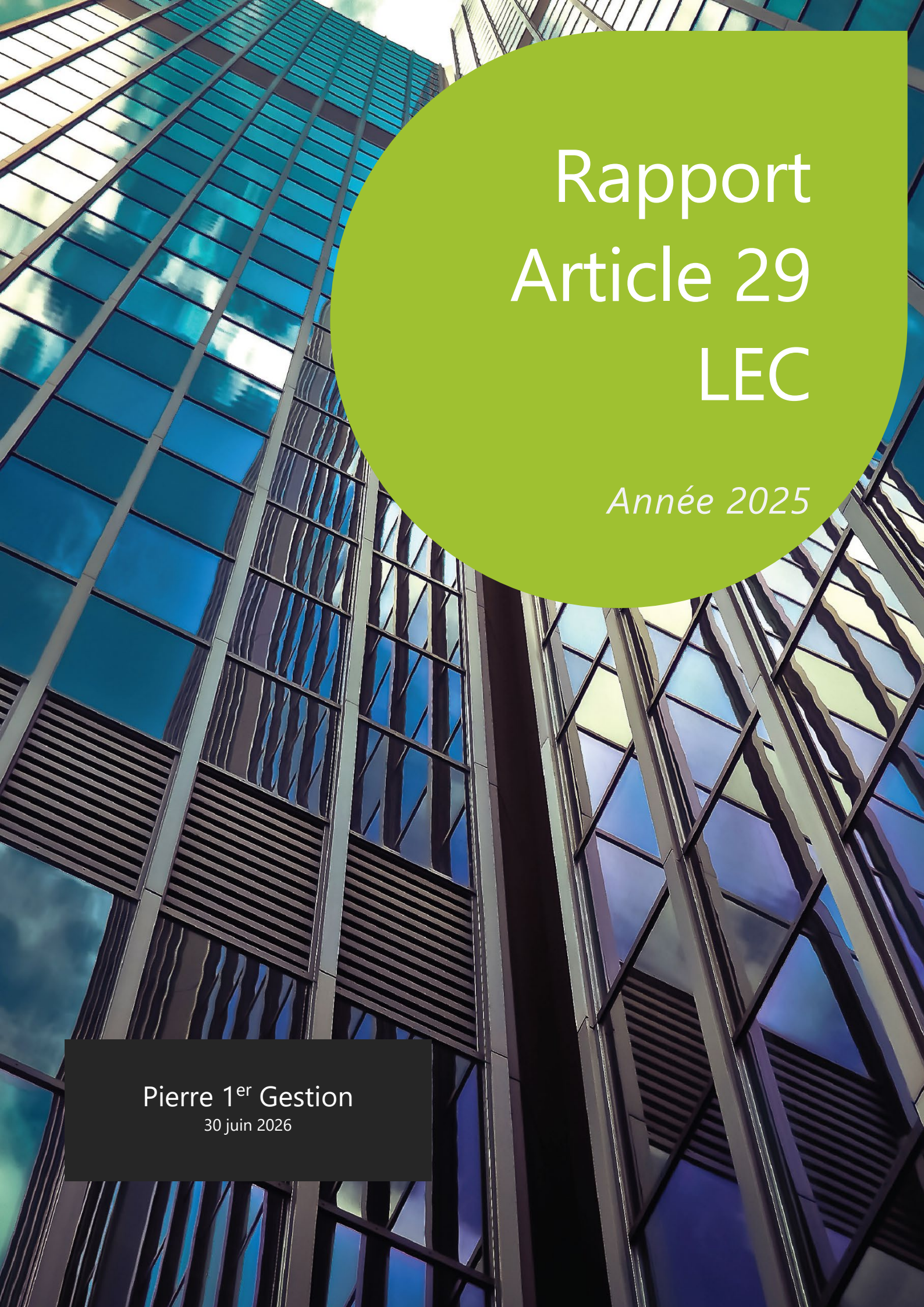




Rapport Article 29 LEC

Année 2025

Pierre 1^{er} Gestion
30 juin 2026

A. Démarche générale de Pierre 1^{er} Gestion sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

A.1. Présentation de la démarche ESG adoptée par Pierre 1^{er} Gestion

Pierre 1^{er} Gestion a l'objectif de proposer des fonds immobiliers attractifs dans l'intérêt de ses clients.

L'équipe dirigeante de Pierre 1^{er} Gestion (PPG) 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.

❖ Politique ESG

Le 27 juin 2022, la politique ESG de la société de Gestion est entrée en vigueur. Cette politique est applicable à l'ensemble des fonds gérés par PPG classés « Article 6 » et « Article 8 » du Règlement SFDR. Elle a été mise à jour le 9 juillet 2025.

Depuis 2022, la stratégie ESG est mise en œuvre par une équipe composée de l'ensemble des Gérants des fonds, de la Direction Juridique et de la Direction du développement intervenant sous la supervision de la Direction de Pierre 1^{er} Gestion.

Conformément à sa politique ESG, Pierre 1^{er} Gestion a pris les engagements suivants :

- L'interdiction d'entrer en relation avec de nouveaux locataires¹ dont l'activité principale concerne la conception, la fabrication ou l'utilisation d'armes non conventionnelles et d'armes conventionnelles², la fabrication de tabac, la production de contenu pornographique et l'extraction de sources d'énergie fossile ;
- L'interdiction d'entrer en 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 ;
- L'interdiction d'entrer en relation d'affaires avec des contreparties faisant l'objet de sanctions internationales pour corruption ;
- Noter les actifs gérés par Pierre 1^{er} Gestion conformément à la grille de notation créée pour chaque typologie d'actifs : actifs immobiliers loués (hors hôtels) types bureaux,

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

² Si le locataire est contrôlé par un Etat n'appartenant pas à l'UE

- commerces, entrepôts, activité ; murs ou fonds de commerce d'hôtels ; actifs en promotion immobilière et en marchand de bien ; parts ou actions de sociétés ;
- Améliorer la note ESG obtenue pour chaque actif appartenant à un véhicule classé « Article 8 », entre la date de sa première notation et sa date de cession.

La notation de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par Pierre 1^{er} Gestion au sein de fonds d'investissement a été finalisée en 2024.

Les comités ESG semestriels tenus durant l'année 2025 ont permis d'améliorer la démarche appliquée par la société de gestion et de suivre l'avancée des notations d'actifs des fonds.

❖ Politique de rémunération

Conformément à l'article 5 du Règlement SFDR, Pierre 1^{er} Gestion intègre les risques de durabilité dans sa politique de rémunération.

La politique de rémunération de Pierre 1^{er} Gestion vise à aligner les intérêts des collaborateurs avec ceux des investisseurs et avec les objectifs de gestion durable des actifs. À ce stade, la prise en compte des risques de durabilité dans l'évaluation des performances individuelles repose sur une approche qualitative globale. Aucun critère quantitatif ou qualitatif spécifiquement défini n'a encore été formalisé dans les grilles de rémunération variable.

A.2. Information des investisseurs

Le 27 juin 2022, la politique ESG intitulée « Politique d'investissement responsable et d'intégration des risques de durabilité » a été publiée sur le site internet de Pierre 1^{er} Gestion (www.pierrepremiergestion.com). Les investisseurs et tiers y ont accès librement.

Les informations relatives à la stratégie ESG de la société de gestion et des fonds sont intégrées aux documents règlementaires des fonds en fonction de leur classification SFDR conformément aux dispositions précisées dans le règlement SFDR n° 2019/2088 et dans la position AMF 2020-03.

Au sein des prospectus/règlements des fonds de Pierre 1^{er} Gestion, la stratégie d'investissement a été amendée en prenant en compte les dispositions adoptées en 2022 par la société de gestion et les risques en matière de durabilité ont été intégrés. Les annexes II SFDR ont été annexées aux prospectus des Fonds « Article 8 » gérés par Pierre 1^{er} Gestion.

Le 26 juin 2025, Pierre 1^{er} Gestion a publié le Rapport « article 29 Loi-Energie Climat » relatif à l'année 2024 sur son site internet (www.pierrepremiergestion.com) ainsi que sur le site de l'ADEME. Les investisseurs et tiers y ont accès librement.

A.3. Nos engagements

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 sur la plateforme OPERAT et d'avoir la meilleure vision possible de la performance énergétique de ses actifs. Pour ce faire, une clause de déclaration des consommations est systématiquement ajoutée à la rédaction de nouveaux baux et lors de leur mise à jour. Certains locataires ont choisi d'effectuer cette déclaration par eux-mêmes. Pierre 1^{er} Gestion a la capacité de contrôler les déclarations réalisées sur OPERAT par les locataires.

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 dès lors qu'il constitue une unité foncière.

En 2022, Pierre 1^{er} Gestion a procédé à l'enregistrement sur la plateforme OPERAT de ses immeubles entrant dans le périmètre du décret tertiaire dont elle est propriétaire et a réalisé ses premières déclarations de consommations énergétiques notamment à l'aide des données de consommations privatives transmises par ses locataires.

A.4. Actions concrètes menées en 2025 et projets pour les années ultérieures

Au cours de l'année 2025, Pierre 1^{er} Gestion a conduit plusieurs actions concrètes en faveur de la transition environnementale de son patrimoine immobilier.

Sur le fonds BK OPCI (article 8 SFDR), des études de faisabilité pour l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE) ont été lancées sur plusieurs actifs du portefeuille, en réponse aux obligations de la loi LOM et aux attentes des occupants en matière de mobilité durable.

Sur le fonds PPG CROISSANCE, des audits énergétiques ont été réalisés sur les actifs d'Orléans, Reims et Saint-Julien-les-Metz, permettant d'identifier des pistes d'amélioration de la performance énergétique et d'alimenter les trajectoires de décarbonation conformément au Décret Tertiaire.

Sur le fonds PPG RETAIL, des études portant sur l'installation d'ombrières photovoltaïques et de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE) ont également été engagées sur plusieurs sites du portefeuille.

Sur le fonds PHONE CAPITAL OPCI (article 6 SFDR), un dispositif de passage de la faune sauvage (Ecuroduc) a été installé sur le site de Valenciennes, permettant de rétablir un corridor écologique et de limiter l'impact du bâti sur la biodiversité locale.

L'ensemble de ces actions ont été présentées lors des Comités ESG du premier et du second semestre 2025.

B. Liste des produits financiers « Article 8 » du Règlement SFDR

Au 31/12/2025, la société de gestion gère un encours net total de 512 Millions d'€.

Au 31/12/2025, aucun fonds de Pierre 1^{er} Gestion n'est labellisé ISR.

Tous les fonds gérés par Pierre 1^{er} Gestion sont concernés par l'approche générale ESG de la société de gestion. La politique ESG de Pierre 1^{er} Gestion prévoit une politique d'exclusion.

❖ Classification SFDR des fonds de Pierre 1^{er} Gestion :

Nom du fonds	Type d'OPC	Classification SFDR	Part des encours sous gestion (actif net au 31/12/2025)
BK OPCI	OPCI	Article 8	51,86%
PPG RETAIL	OPCI	Article 8	20,70%
PPG CROISSANCE	OPCI	Article 8	13,77%
PHONE CAPITAL	OPCI	Article 6	6,25%
FPCI PPG HOTEL PREMIER	FPCI	Article 6	3,67%
FCPR PPG VALEUR IMMO	FCPR	Article 6	3,74%

Au 31/12/2025, la part globale des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le montant total des encours gérés par l'entité est 86,34%. Ce pourcentage correspond à la part des encours sous gestion totaux des fonds classés « Article 8 » selon le Règlement SFDR sur le montant total des encours gérés par Pierre 1^{er} Gestion. Cependant, tous les immeubles détenus par les fonds classés « Article 8 » ne prennent pas forcément en compte des critères environnementaux et sociaux.

❖ Notation ESG des actifs des fonds de Pierre 1^{er} Gestion :

Nom du fonds	Classification SFDR	Nombre notés d'actifs au 31/12/2025	Moyenne de la notation au 31/12/2025
BK OPCI	Article 8	164	2,92/10
PPG RETAIL	Article 8	33	3,59/10
PPG CROISSANCE	Article 8	16	3,64/10

Afin d'analyser les notations :

- **BK OPCI**

Tous les actifs présents dans le portefeuille BK au 31/12/2025 ont été notés, soit 164 sites. Il est à noter que 5 Terrains n'ont pas été notés puisqu'ils ont été notés au niveau de l'actif. La note globale du fonds est de : 2,92/10 (soit la moyenne de l'ensemble des notes des filiales du fonds).

- **PPG RETAIL**

La majorité des actifs présents dans le portefeuille RETAIL ont été notés soit 33 sites sur les 38 sites, soit 92% du fonds. La moyenne de la notation est de : 3,59/10.

- **PPG CROISSANCE**

Le nombre total des sites au 31/12/2025 est de 16. Au cours de l'année, aucun actif n'a été cédé un site a été acquis en 2025 et la construction d'un autre a été achevée durant l'année. Tous les actifs sont individuellement notés et possèdent une grille de notation individuelle. La moyenne de la notation est de 3.64/10.

La moyenne de l'ensemble des actifs :

- 3,94 /10 au niveau de l'environnement
- 5,06 /10 au niveau du social
- 2,21 /10 au niveau de la gouvernance

❖ **Évolution des notations ESG par rapport à l'exercice précédent :**

Fonds	Note ESG 2024	Note ESG 2025	Evolution
BK OPC	2,75/10	2,92/10	+0,17
PPG RETAIL	3,29/10	3,59/10	+0,30
PPG CROISSANCE	3,56/10	3,64/10	+0,08

Cette progression démontre la mise en œuvre effective de la politique d'amélioration continue portée par Pierre 1er Gestion. Elle s'appuie sur les travaux réalisés en 2025 sur les actifs des trois fonds ainsi que sur le renforcement de la collecte de données énergétiques auprès des locataires.

C. Perspectives

Dans la continuité de sa stratégie ESG, Pierre 1^{er} Gestion prépare le lancement de nouveaux véhicules d'investissement qui s'inscriront dans le prolongement de ses engagements en matière de durabilité.

Un FPS dénommé PPG EDESIA est en cours de structuration, de même qu'une SCPI dénommée PPG PREMEUROPE. Ces deux véhicules seront classifiés Article 8 au sens du Règlement SFDR et seront soumis à la politique ESG de Pierre 1^{er} Gestion dans sa version en vigueur à la date de leur agrément.

Ces développements témoignent de l'ancrage durable de la démarche ESG au sein de la stratégie de la société de gestion, au-delà du seul exercice de reporting réglementaire.