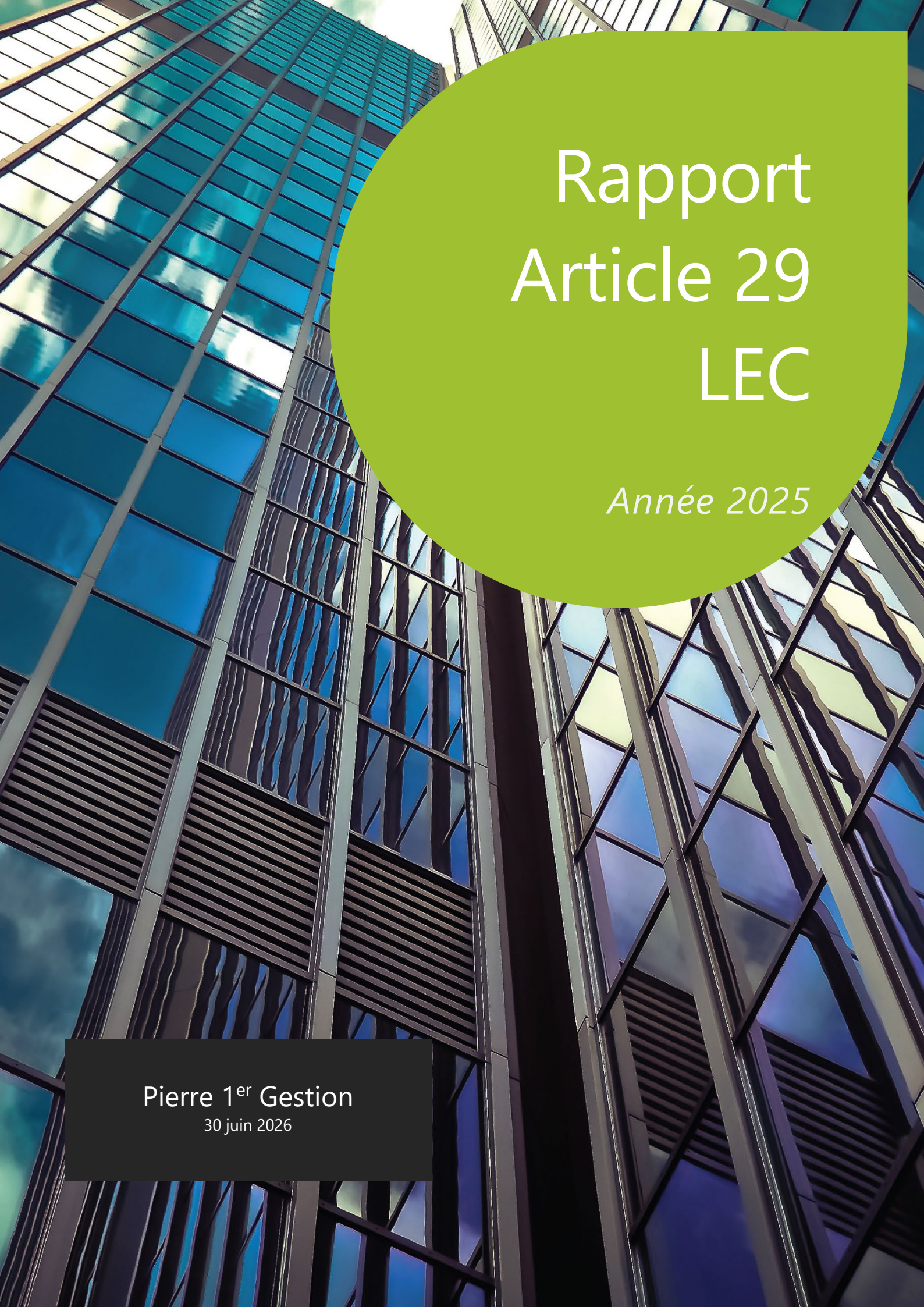




Rapport Article 29 LEC

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 et de private equity 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.

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, 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 et des sociétés 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.

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

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 (Ecuoduc) 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. Moyens internes déployés par l'entité

B.1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

Eu égard à sa taille et son activité, PPG ne dispose pas, à ce jour, de ressources exclusivement dédiées à la prise en compte des critères ESG dans sa stratégie d'investissement. La prise en compte des enjeux de durabilité s'inscrit dans le cadre des postes déjà existants, sans budget consacré ou d'équivalent temps plein spécifiquement dédié à ce sujet.

La stratégie ESG est mise en œuvre à titre non exclusif par : les équipes de gestion composées des Gérants des fonds, asset manager, property manager, responsable technique et de la Direction Juridique intervenant sous la supervision de la Direction de Pierre 1^{er} Gestion.

Aucun équivalent temps plein n'est formellement alloué à cette mission.

A ce jour, PPG ne fait pas appel à des prestataires externes spécialisés en analyse ESG.

B.2. Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité.

En 2025, PPG a accueilli de nouvelles personnes concernées par les sujets ESG. Les équipes liées à la gestion des immeubles ont accueillis un responsable technique en charge du suivi des travaux (certains travaux débutés auront pour finalité d'améliorer la note des immeubles concernés).

Lors des comités ESG semestriels, les nouveaux collaborateurs pouvant être amenés à traiter des sujets ESG dans leurs missions sont sensibilisés à la mise en œuvre de la politique ESG. Ce comité sert aussi à répartir les tâches au mieux afin d'améliorer les process et progresser sur la qualité des livrables sur le sujet (notations, rapports, ...).

PPG n'a pour l'instant pas encore dispensé de formations dédiées aux sujets ESG.

Une SCPI est en cours de création et cherchera à obtenir la labellisation ISR au courant du deuxième semestre 2026. La société de gestion fera appel à un prestataire externe afin de se mettre en conformité avec les exigences du label ISR.

C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

C.1. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

La direction de Pierre 1^{er} Gestion est directement impliquée dans le pilotage de la démarche ESG de la société. À ce titre, les décisions relatives à l'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la stratégie d'investissement relèvent de la Direction générale.

Le comité ESG se réunit semestriellement sous la coordination du RCCI et en présence d'au moins un représentant de la Direction. Cette instance permet de présenter l'état d'avancement des actions ESG, de soumettre à validation les orientations proposées et de statuer sur les décisions nécessitant un arbitrage de la Direction.

Le comité a pour mission de définir et valider les orientations stratégiques ESG de Pierre 1^{er} Gestion, tout en assurant un traitement collégial des difficultés opérationnelles rencontrées dans la mise en œuvre de la politique ESG. En 2025, deux réunions du comité ESG se sont tenues.

Par ailleurs, le RCCI assure la réalisation des contrôles de second niveau visant à vérifier la bonne application et le respect de la politique ESG de la société.

C.2. Inclusion dans les politiques de rémunération

Conformément à l'article 5 du Règlement (UE) 2019/2088 (SFDR), la Société de gestion publie des informations relatives à la prise en compte des risques de durabilité dans sa politique de rémunération.

À ce stade, la Société de gestion a choisi de ne pas intégrer les risques de durabilité dans sa politique de rémunération. En effet, la structure de rémunération n'inclut ni critères qualitatifs ni critères quantitatifs liés aux risques en matière de durabilité. Ce choix reflète l'organisation actuelle de la Société et la nature de ses activités.

La non-intégration des risques de durabilité dans la politique de rémunération n'affecte pas la capacité de la Société à exercer une gestion prudente et saine des risques qui relèvent de ses stratégies d'investissement et de son cadre de contrôle interne.

C.3. Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité.

Pierre 1^{er} Gestion ne dispose pas de règlement intérieur formalisé pour ses instances de gouvernance. Dans ce cadre, les critères ESG ne font pas l'objet d'une intégration dans un tel document.

D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

D.1. Périmètre de la stratégie d'engagement

Tout investissement est conditionné à sa compatibilité avec la politique ESG de Pierre 1er Gestion et sa politique d'exclusion sectorielle, applicables à toutes les entités gérées.

PPG gère des FIA de type FCPR et FPCI (« Fonds de Private Equity ») investissant majoritairement dans des sociétés non cotées. Sa politique d'engagement et de vote s'applique à l'ensemble des filiales et participations détenues par ces fonds de private equity.

Conformément à sa politique d'engagement et de vote, PPG publie chaque année sur son site internet un rapport d'engagement et des votes présentant les actions d'engagement menées ainsi que les votes exercés au cours de l'exercice.

D.2. Politique de vote

Les résolutions soumises au vote font l'objet d'une analyse systématique au regard des engagements ESG de la société.

Conformément à la politique d'engagement, la société de gestion soutient les résolutions favorisant l'amélioration des pratiques environnementales, sociales et de gouvernance, et s'oppose à celles qui seraient contraires à ses engagements.

Aucun vote favorable ne peut être accordé à une résolution incompatible avec la politique ESG, la politique d'exclusion sectorielle ou les objectifs d'investissement responsable des fonds gérés.

En matière sociale, Pierre 1er Gestion s'oppose notamment aux résolutions susceptibles de porter atteinte à l'égalité des chances, de favoriser des pratiques de travail non conformes à la réglementation applicable ou d'accroître les risques de fraude ou de corruption.

D.3. Bilan de la stratégie d'engagement

Pierre 1er Gestion maintient un dialogue continu avec les sociétés de son portefeuille, couvrant les dimensions financières et extra-financières. Un suivi ESG annuel est réalisé sur la base d'indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance, permettant de mesurer les évolutions et de s'assurer du respect des engagements pris. Pierre 1er Gestion siège, dans la mesure du possible, dans les instances de gouvernance des sociétés cibles.

D.4. Bilan de la politique de vote et désengagement

Un rapport annuel de la politique de vote est mis à disposition sur le site internet de Pierre 1er Gestion. Toute décision d'investissement est conditionnée au respect de la politique ESG et de la politique d'exclusion sectorielle. En cas de manquement aux engagements ESG constatés lors des évaluations annuelles, un désengagement peut être envisagé.

A ce jour, aucune décision portant exclusivement sur des enjeux ESG ou menant à un désengagement n'a dû être prise par la société de gestion.

E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

E.1. Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique

Pierre 1er Gestion se situe en dessous des seuils réglementaires définissant la qualité de « grande entreprise » au sens de la directive NFRD et de son successeur la directive CSRD. À ce titre, la société n'est pas assujettie, à ce stade, à l'obligation de publier la part de ses investissements alignés sur la Taxonomie européenne au niveau de l'entité.

Au niveau des produits, le Règlement Délégué (UE) 2022/1288 de la Commission du 6 avril 2022 complétant le règlement SFDR impose aux fonds relevant de l'article 8 de communiquer, dans leurs documents précontractuels et leurs rapports périodiques, la part des investissements alignés sur la Taxonomie européenne.

Conformément au principe du « comply or explain », Pierre 1^{er} Gestion indique qu'elle n'est actuellement pas en mesure de communiquer cette part de manière précise pour ses fonds concernés. Cette limite résulte principalement de l'accès partiel aux données de transparence requises au regard des critères d'examen technique définis par le règlement (UE) 2020/852, ainsi que de la couverture inégale des informations disponibles selon les classes d'actifs. La société de gestion poursuit ses travaux en vue d'améliorer la collecte de ces données, afin d'être en mesure d'assurer ce suivi et ce reporting à terme.

E.2. Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles

Pierre 1^{er} Gestion applique une politique d'exclusion³ portant notamment sur l'interdiction d'entrer en relation avec de nouveaux locataires⁴ dont l'activité principale concerne l'extraction de sources d'énergie fossile.

Au 31 décembre 2025, PPG n'a conclu aucun bail avec un locataire dont l'activité principale concerne l'extraction de sources d'énergie fossile et aucune prise de participation dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles.

F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre

Pierre 1^{er} Gestion est une société de gestion de portefeuille spécialisée dans l'investissement immobilier non coté et de private equity, dont les encours sont intégralement investis sur le territoire français. À ce stade de maturité de sa démarche ESG, la société n'a pas encore formalisé de stratégie quantifiée d'alignement avec les objectifs des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris ni avec la stratégie nationale bas-carbone visée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement. Les éléments ci-dessous reflètent l'état d'avancement actuel et les orientations retenues pour les prochains exercices.

F.1. Un objectif quantitatif à horizon 2030, revu tous les cinq ans jusqu'à horizon 2050.

Pierre 1^{er} Gestion n'a pas encore défini d'objectif quantitatif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, ni en valeur absolue, ni en valeur d'intensité, ni sous la forme d'une température implicite.

F.2. Méthodologie d'évaluation de l'alignement

La société ne dispose pas à ce jour de méthodologie interne ou externe formalisée pour évaluer l'alignement de sa stratégie d'investissement avec l'Accord de Paris. Les sous-points relatifs à l'approche générale, à la couverture du portefeuille, aux horizons de temps, aux hypothèses sur les scénarios énergie-climat, à l'analyse de la qualité des données et au périmètre des émissions financées ne sont donc pas renseignés à ce stade. La sélection d'une méthodologie adaptée aux caractéristiques des actifs immobiliers non cotés gérés fera l'objet d'une démarche structurée au cours des prochains exercices.

³ Cf paragraphe A.1

⁴ Désigne un locataire d'un immeuble occupant plus de trois quarts de la surface disponible

F.3. Quantification des résultats

En l'absence de méthodologie adoptée et de collecte de données GES au niveau des actifs en portefeuille, aucun indicateur quantifié d'alignement climatique n'est disponible pour l'exercice en cours.

F.4. Indices de référence climatiques

Pierre 1er Gestion ne gère pas de fonds indiciels. Cette disposition n'est pas applicable.

F.5. Rôle de l'évaluation dans la stratégie d'investissement

Dans l'attente de la mise en place d'une méthodologie d'alignement, les considérations climatiques sont intégrées à la stratégie d'investissement au travers des autres composantes de la politique ESG de la société, notamment la politique d'exclusion sectorielle et l'évaluation ESG périodique des actifs détenus (immobiliers ou titres de sociétés). Les actions menées dans le cadre du décret tertiaire, décrites en section A.3, constituent un premier levier opérationnel d'amélioration de la performance énergétique du portefeuille

F.6. Changements dans la stratégie d'investissement liés à l'alignement avec l'Accord de Paris

Aucune politique formalisée de sortie progressive du charbon ou des hydrocarbures non conventionnels n'a été adoptée à ce stade, les actifs gérés relevant exclusivement de l'immobilier non coté en France.

F.7. Actions de suivi

Un suivi ESG annuel est réalisé sur l'ensemble des actifs immobiliers et sociétés cibles en portefeuille, portant sur des indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance. Les résultats et évolutions font l'objet d'un reporting dans l'annexe II SFDR périodique intégrée dans les rapports annuels des fonds article 8.

G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.

Pierre 1^{er} Gestion n'a pas encore formalisé de stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité. Cette situation s'explique principalement par l'absence de méthodologies harmonisées, ainsi que par la disponibilité encore limitée des données permettant d'évaluer de manière fiable les incidences des investissements sur la biodiversité.

Sous réserve de la disponibilité de données pertinentes et d'outils de mesure adaptés, la société de gestion envisage d'intégrer progressivement des indicateurs relatifs à la biodiversité dans ses processus d'analyse et de suivi ESG, en cohérence avec les travaux déjà engagés sur les enjeux climatiques.

H. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques,

H.1. Intégration des risques ESG dans le dispositif de gestion des risques

Pierre 1er Gestion intègre progressivement les critères ESG dans son dispositif global de gestion des risques, en cohérence avec la nature de ses activités de gestion immobilière non cotée exclusivement investie en France ainsi que de gestion de fonds de private equity.

Cette démarche s'appuie également sur une politique d'exclusion sectorielle formalisée⁵, permettant d'écarter en amont les opportunités d'investissement présentant des risques ESG incompatibles avec les principes et objectifs de la société de gestion. Associée au processus d'analyse ESG mis en œuvre lors des investissements et au suivi des participations en portefeuille, cette politique constitue le socle de l'approche développée par Pierre 1er Gestion en matière de maîtrise des risques extra-financiers.

b) Principaux risques ESG identifiés

Les principaux risques pris en compte sont les suivants :

- **Risques physiques** : exposition des actifs immobiliers aux aléas climatiques (inondations, canicules, retrait-gonflement des argiles), susceptibles d'affecter la valeur et la fonctionnalité des biens gérés. Ces risques sont de nature exogène, à horizon moyen et long terme, et d'intensité croissante.
- **Risques de transition** : exposition aux évolutions réglementaires liées à la transition écologique, notamment les obligations issues du décret tertiaire, les exigences de performance énergétique du parc immobilier et les évolutions du DPE. Ces risques sont de nature exogène, à horizon court et moyen terme.
- **Risques de responsabilité** : exposition à des contentieux liés au non-respect d'obligations environnementales ou à des allégations de défaut de diligence ESG. Ces risques sont émergents à moyen terme.
- **Risques sociaux et de gouvernance** : risques liés à la qualité de gouvernance des sociétés cibles, à l'égalité des chances et à la prévention des risques de corruption, identifiés dans le cadre de la politique de vote et du suivi annuel. Ces risques sont à horizon continu, évalués annuellement

H.2.Fréquence de revue

Le cadre de gestion des risques ESG fait l'objet d'une revue annuelle, adossée au cycle d'évaluation ESG des sociétés en portefeuille. Pierre 1^{er} Gestion envisage de faire évoluer ce rythme en fonction de la maturité croissante de son dispositif de suivi extra-financier.

H.3.Plan d'action

Pierre 1er Gestion ne dispose pas, à ce stade, d'un plan d'action chiffré formalisé en matière de gestion des risques ESG.

H.4.Impact financier

Pierre 1er Gestion ne dispose pas à ce jour d'estimation quantitative de l'impact financier des risques ESG sur son portefeuille. Cette situation s'explique par le manque de données détaillées sur les actifs et par l'absence de méthodologies adaptées aux fonds immobiliers non cotés ainsi qu'aux fonds de private equity de type FCPR et FPCI.

H.5.Évolution méthodologique

⁵ Cf A.1

Le présent rapport constitue le premier exercice de documentation formalisée des risques ESG de la société. Les évolutions méthodologiques et leurs effets sur les résultats seront documentés dans les rapports annuels successifs.

H.6. Critères méthodologiques (8° bis)

Qualité des données : Les données mobilisées sont issues des évaluations ESG annuelles conduites sur les actifs. Elles ne font pas encore l'objet d'un protocole de contrôle qualité formalisé.

Scénarios climatiques : L'analyse par scénarios climatiques formalisés n'est pas encore disponible faute de cadre de modélisation adapté.

Biodiversité : L'analyse des impacts et dépendances liés à la biodiversité n'est pas encore disponible.

I. 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 OPC	OPC	Article 8	51,86%
PPG RETAIL	OPC	Article 8	20,70%
PPG CROISSANCE	OPC	Article 8	13,77%
PHONE CAPITAL	OPC	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 « Article 8 » de Pierre 1^{er} Gestion :

Nom du fonds	Classification SFDR	Nombre d'actifs notés au 31/12/2025	Moyenne de la notation au 31/12/2025
BK OPC	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 OPCI	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.

J. 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.