RAPPORT ARTICLE 29

ENTITES CONCERNEES	**PICTURE ASSET MANAGEMENT (SGP)**
PERIODE COUVERTE	**EXERCICE 2024**

PRESENTATION DE PICTURE ASSET MANAGEMENT

PICTURE Asset Management est une société indépendante créée en septembre 2020, qui gère des portefeuilles collectifs d'instruments financiers pour le compte de tiers dans les limites fixées par l'agrément n° GP-202229 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers avec effet au 26/10/2022 et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers.
En complément, PICTURE Asset Management offre une gamme complète de services intégrés pour compte de tiers dans le cadre de contrats confiés par ses clients professionnels et institutionnels depuis le sourcing des opportunités d'investissement à leur cession, en passant par l'acquisition, le pilotage de travaux, l'asset management et la gestion de la commercialisation locative.

PRESENTATION DU VEHICULE D'INVESTISSEMENT PICTO+

PictO+ est constitué sous la forme d'un Fonds Professionnel Spécialisé qui a été déclaré en décembre 2022 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et dont les règles de fonctionnement ont été fixées dans le prospectus.
Picto+ est un fonds réservé aux investisseurs professionnels et assimilés, répondant aux conditions de l'article 423-27 du règlement général de l'AMF.
Le Fonds a vocation exclusive à réaliser des investissements, directement ou indirectement, par voie de souscription en titres de capital ou donnant accès au capital dans des entreprises ayant pour objet principal l'acquisition de biens immobiliers en vue de créer de la valeur puis de les revendre (stratégie dite « value added »), et, accessoirement, de louer ces actifs en vue de percevoir des revenus locatifs.
Les critères de sélection des immeubles portent essentiellement sur la valorisation de l'actif immobilier, le rendement potentiel à court ou moyen terme, la localisation de l'immeuble, le potentiel de création de valeur et l'atteinte de critères minimum définis dans le cadre de la stratégie ESG du Fonds. Le Fonds cible prioritairement des actifs répondant aux nouvelles attentes des utilisateurs et/ou s'inscrivant dans une démarche environnementale.

PICTURE ASSET MANAGEMENT
Société par Actions Simplifiée - Capital social : 150.000 euros
Société de Gestion de Portefeuille agréée le 26/10/2022 par l'Autorité des Marchés Financier sous le numéro GP-202229
Siège social : 56 rue Catherine de la Rochefoucauld - 75 009 Paris
RCS PARIS : 887 836 435 - Carte professionnelle Transaction n° CPI 7501 2021 000 000 053

DEMARCHE GENERALE DE L'ENTITE

REPARTITION PAR CLASSE D'ACTIFS

AU 31/12/2024, PICTURE ASSET MANAGEMENT GERE 9,5M€ (*), INVESTIS UNIQUEMENT DANS SON PREMIER FONDS, PICTO+, CREE LE 21 DECEMBRE 2022.

(*) Actif Net Réévalué de Picto+

INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMARCHE

Portée notamment par son objectif d'excellence opérationnelle, Picture Asset Management a pour ambition d'investir dans des actifs et des projets exemplaires en ce qu'ils doivent pleinement intégrer les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance qui s'impose au sein du secteur immobilier. Les actifs devront ainsi nécessairement respecter les exigences fixées préalablement au niveau du fonds.

La bonne application de cette démarche repose notamment sur trois piliers :

- Une politique d'exclusion (exclusion des projets immobiliers qui se situeraient sur des terres arables ou des sites naturels, des projets trop vulnérables aux risques physiques liés au changement climatique, et des projets qui reposeraient sur des sources d'énergie carbonées, comme le fioul et la gaz) ;
- Une sélection positive des actives, reposant sur une évaluation ESG reposant un référentiel et une méthodologie ESG propriétaires à laquelle une note minimale a été fixée, en dessous de laquelle PICTURE Asset Management n'investit pas ;
- Une politique d'engagement, afin de faire participer les principales parties prenantes de Picture à sa démarche ESG.

De plus, une politique relative risques en matière de durabilité a été formalisée. Cette politique pose sur le principe de double matérialité :

- **Risques en matière de durabilité** : Picture Asset Management a identifié et cartographié les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance pouvant affecter la valeur financière des investissements sous gestion. Cette identification est accompagnée d'un processus de cotation et de mitigation afin de maîtriser ces risques sur toute la chaine de valeur de l'investissement.
- **Incidences négatives en matière de durabilité :** L'article 4 du Règlement (UE) 2019/2088 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans

PICTURE ASSET MANAGEMENT
Société par Actions Simplifiée - Capital social : 150.000 euros
Société de Gestion de Portefeuille agréée le 26/10/2022 par l'Autorité des Marchés Financier sous le numéro GP-202229
Siège social : 56 rue Catherine de la Rochefoucauld - 75 009 Paris
RCS PARIS : 887 836 435 - Carte professionnelle Transaction n° CPI 7501 2021 000 000 053

le secteur des services financiers également appelé Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) entré en application le 10 mars 2021 prévoit que soit publiée la prise en compte des impacts négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (selon le principe de « Comply or Explain » pour les acteurs de moins de 500 employés). PICTURE AM n'atteint pas le seuil des 500 salariés et a fait le choix de ne pas prendre en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité pour le moment. En effet, à ce stade de développement de sa méthodologie ESG interne, PICTURE AM se concentre les ressources dont elle dispose sur d'autres sujets ESG prioritaires : notamment le déploiement de sa démarche ESG et de sa politique de gestion des risques de durabilité, et le lancement de son fonds Picto+, classé Article 9 au sens du règlement (UE) 2019/2088, dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR).
Néanmoins, s'agissant du Fonds Picto+, dans le cadre de sa démarche de progrès continue et du respect du principe de Do No Significant Harm (« DNSH »), PICTURE AM collecte et le suit des indicateurs permettant de suivre les incidences négatives en matière de durabilité.
Ainsi, à la création de chaque nouveau fonds, Picture Asset Management définira une série de prérequis environnementaux (atteinte de standards thermiques ambitieux, labels, matériaux biosourcés, etc.), sociaux (mobilités douces, occupation temporaire par des associations, labels sociaux, etc.), et de gouvernance (éthique, achats responsables, etc.) que les actifs investis par ledit fonds devront respecter.

Par ailleurs, afin de confirmer ces ambitions en matière ESG, Picture Asset Management souhaite obtenir :

- À l'échelle des actifs, une ou plusieurs certifications/labels (BREEAM, NF HABITAT HQE, BBCA, Well, Biodivercity, etc.) ;

Afin de faire vivre sa démarche et ses ambitions, PICTURE Asset Management s'appuie également sur ses engagements internes en matière de Responsabilité Sociale des Entreprises reposant notamment sur :

- Une charte éthique ;
- Une charte de recrutement ;
- Une charte mobilité ;
- Une charte formation ;
- Une charte parité ;

La démarche ESG de PICTURE Asset Management est portée par son management : Anne GENOT, Vincent DURAFFOUR et Nicolas BEURTON. L'ensemble des équipes a vocation à être sensibilisé et formé sur les thématiques ESG et les enjeux

PICTURE ASSET MANAGEMENT
Société par Actions Simplifiée - Capital social : 150.000 euros
Société de Gestion de Portefeuille agréée le 26/10/2022 par l'Autorité des Marchés Financier sous le numéro GP-202229
Siège social : 56 rue Catherine de la Rochefoucauld - 75 009 Paris
RCS PARIS : 887 836 435 - Carte professionnelle Transaction n° CPI 7501 2021 000 000 053

réglementaires associés, ainsi que sur les enjeux environnementaux structurants pour le secteur de l'immobilier. Cette démarche fait par ailleurs l'objet de discussions au sein des Conseils de Surveillance trimestriels de la société.

La démarche environnementale du Fonds Picto+ se matérialise par :

- la labellisation ISR ;
- la classification « Article 9 » de la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) européenne.

Il a été établi deux grilles ESG, l'une pour les projets de construction l'autre pour les restructurations, comportant respectivement 31 et 26 critères environnementaux, sociaux et de gouvernance permettant d'évaluer et de monitorer la compatibilité du projet avec les objectifs ESG du Fonds :

- Thématiques environnementales : énergie, GES, gestion de l'eau, gestion des déchets, biodiversité – coefficient 60%
- Thématiques sociales : mobilité, santé et sécurité des occupants, services rendus aux occupants et à la communauté, impact territorial – coefficient 20%
- Thématiques de gouvernance : certifications bâtimentaires, gestion de la chaîne d'approvisionnement, résilience – coefficient 20%

L'audit initial pour le label ISR de PictO+ a eu lieu le 05 octobre 2023 et a découlé sur l'obtention du label ISR pour PictO+. L'audit de la 1ère année s'est déroulé le 30 octobre 2024 et n'a relevé aucune non-conformité, même mineure.
Les informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 sont renseignées dans l'annexe V dite « RTS ».

MOYENS D'INFORMATION DES PARTIES PRENANTES

PICTURE Asset Management communique sur sa démarche ESG régulièrement auprès de ses parties prenantes en mettant à leur disposition :

- Via une section dédiée du site, la démarche ESG de la société de gestion ainsi que ses engagements : https://picture-realestate.com/sengager/ ;
- La documentation pour les fonds de PICTURE Asset Management, incluant les informations extra financières : documentation précontractuelle, rapport ESG fonds, document de transparence, destiné aux investisseurs professionnels et investisseurs professionnels potentiels ;
- La politique d'engagement de PICTURE Asset Management, envoyé aux investisseurs et investisseurs potentiels ;

PICTURE ASSET MANAGEMENT
Société par Actions Simplifiée - Capital social : 150.000 euros
Société de Gestion de Portefeuille agréée le 26/10/2022 par l'Autorité des Marchés Financier sous le numéro GP-202229
Siège social : 56 rue Catherine de la Rochefoucauld - 75 009 Paris
RCS PARIS : 887 836 435 - Carte professionnelle Transaction n° CPI 7501 2021 000 000 053

CLASSIFICATION ET LABELLISATION DES FONDS

Le fonds PictO+ est classé Article 9 au sens du règlement (UE) 2019/2088, dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR) et est labellisé ISR depuis le 5 octobre 2023. Les objectifs sont justifiés périodiquement dans le cadre du reporting annuel d'activité label ISR en date du 15/10/2024.

PARTICIPATION A DES INITIATIVES DE PLACE

Initiative	Date d'adhésion
ASPIM	23/10/2022
OID	09/10/2022
Booster du Réemploi	09/04/2021
CEC	Novembre 2023 à Octobre 2024

PICTURE ASSET MANAGEMENT
Société par Actions Simplifiée - Capital social : 150.000 euros
Société de Gestion de Portefeuille agréée le 26/10/2022 par l'Autorité des Marchés Financier sous le numéro GP-202229
Siège social : 56 rue Catherine de la Rochefoucauld - 75 009 Paris
RCS PARIS : 887 836 435 - Carte professionnelle Transaction n° CPI 7501 2021 000 000 053