



RAPPORT ARTICLE 29

ENTITES CONCERNEES	PICTURE ASSET MANAGEMENT (SGP)
PERIODE COUVERTE	EXERCICE 2025

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 DES VEHICULES D'INVESTISSEMENT PICTO+ ET BRET SQUARE 1829

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.



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 des reportings annuels d'activité label ISR en date du 15/10/2024 et du 15/09/2025.

Au 31 décembre 2025, le Fonds détient principalement les participations suivantes :

- 99 % de la SNC Picto Symbiose ;
- 99 % de la SNC Picto Pierre Levée ;
- 99 % de la SNC Picto Rocher

Ces SNC détiennent les actifs immobiliers sous-jacents du Fonds, situés en France et principalement à usage de bureaux, et faisant l'objet d'opérations de construction ou de restructuration.

BRET SQUARE 1829

Le Fonds BRET SQUARE 1829 est constitué sous la forme d'un fonds professionnel spécialisé régi par les articles L. 214-154 à L. 214-158 du Code monétaire et financier. Il s'agit d'un fonds d'investissement alternatif non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, dont les règles de fonctionnement sont fixées par le Prospectus et les Statuts.

Le Fonds s'est porté acquéreur, en février 2025, d'un ensemble immobilier situé 80 rue Taitbout, Paris 9e (75009), à usage mixte de bureaux et de logements

Le Fonds BRET SQUARE 1829 est classé Article 6 au sens du règlement (UE) 2019/2088 (SFDR). Il ne promeut pas de caractéristiques environnementales ou sociales et ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

À ce titre, il n'entre pas dans le périmètre des développements du présent rapport relatifs à la démarche d'investissement responsable, à la méthodologie d'évaluation ESG et aux objectifs de labellisation, qui concernent le seul fonds PictO+. Il demeure néanmoins soumis à la politique de gestion des risques en matière de durabilité de la société de gestion, applicable à l'ensemble des actifs sous gestion.



DEMARCHE GENERALE DE L'ENTITE

REPARTITION PAR CLASSE D'ACTIFS

AU 31/12/2025, PICTURE ASSET MANAGEMENT GERE 97,47M€ (*), INVESTIS DANS SES DEUX PREMIERS FONDS, PICTO+ ET BRET SQUARE 1829.

L'Actif Net Réévalué de Picto+ et BRET SQUARE 1829 se décompose comme suit :

PictO+ : 28,7M€

BRET SQUARE 1829 : 68,7M€

Le présent rapport est établi en application de l'article 29 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, codifié à l'article L. 533-22-1 du Code monétaire et financier et précisé par le décret n° 2021-663 du 27 mai 2021 (article D. 533-16-1 du Code monétaire et financier). L'encours total géré par PICTURE Asset Management au 31 décembre 2025, soit 97,47 M€, étant très inférieur au seuil de 500 M€ d'encours sous gestion, la société relève du régime de transparence allégé : elle n'est pas tenue de publier les informations détaillées exigées des entités dépassant ce seuil, notamment les indicateurs quantitatifs d'alignement avec une trajectoire de réchauffement limitée à 2 °C, d'alignement avec la taxonomie européenne et de prise en compte de la biodiversité.

() Actif Net Réévalué*

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'imposent 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 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 aux risques en matière de durabilité a été formalisée. Cette politique repose 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 chaîne 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 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 sur 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, BBKA, Well, Biodiversity, 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 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 bâtimementaires, 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+.

Les audits des deux premières années se sont déroulés en octobre 2024 et 2025 et n'ont 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 ;

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 des reportings annuels d'activité label ISR en date du 15/10/2024 et 15/09/2025.

Le fonds BRET SQUARE 1829 est, pour sa part, classé Article 6 au sens du règlement (UE) 2019/2088 (SFDR). Ne promouvant pas de caractéristiques environnementales ou sociales et ne poursuivant pas d'objectif d'investissement durable, il ne fait pas l'objet d'une démarche de labellisation et n'entre pas dans le périmètre des développements du présent rapport relatifs à la méthodologie d'évaluation ESG et aux objectifs extra-financiers du fonds PictO+.

PARTICIPATION A DES INITIATIVES DE PLACE

Initiative	Date d'adhésion
	23/10/2022
	09/10/2022
	Novembre 2023 à Octobre 2024