



NOTE SUR LA DEMARCHE ESG

1ERE VERSION EN DATE DU 1^{ER} MAI 2023

PRESENTATION DE PICTURE ASSET MANAGEMENT

1. PREAMBULE REGLEMENTAIRE

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 de cette activité, 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 jusqu'à leur cession, en passant par le conseil à l'acquisition, le pilotage des travaux de rénovation/restructuration, l'asset management et le pilotage de la commercialisation locative. PICTURE Asset Management opère uniquement en France sur l'ensemble des classes d'actifs et pour tout profil d'investissement.

Le siège social de PICTURE Asset Management se situe 59 rue de Châteaudun, 75009 PARIS. Son site internet est accessible via le lien suivant : www.picture-realestate.com

1. VALEURS ET RAISON D'ETRE

PICTURE Asset Management accompagne ses clients dans la définition de leur stratégie d'investissement, dans un environnement de marché en constante évolution. L'équipe est animée par la confiance instaurée avec nos clients et stimulée par les performances que nous pouvons apporter à chacun des projets que nous gérons.

Les trois piliers de l'entreprise sont des principes qui guident toutes les actions de la société : transparence, intégrité et excellence.

Forte de l'expertise opérationnelle de l'ensemble de ses collaborateurs et grâce à un Management engagé dans une logique de responsabilité, durabilité et résilience, PICTURE Asset Management est une société capable de proposer des solutions d'investissement à impact sociétal et environnemental,



LES OBJECTIFS GENERAUX DE PICTURE ASSET MANAGEMENT EN MATIERE D'ESG

Portée notamment par son objectif d'excellence, PICTURE Asset Management a pour ambition d'investir dans des actifs et projets immobiliers ambitieux, intégrant pleinement les enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance qui s'imposent au secteur immobilier.

Les fonds gérés par PICTURE Asset Management étant notamment destinés à porter des projets de construction ou de rénovation d'actifs immobiliers, lesdits actifs devront intégrer, dès leur phase de conception, les objectifs et exigences fixés par PICTURE Asset Management en matière d'ESG

Dans le cadre de la création des fonds qu'elle gère, PICTURE Asset Management définit une liste de prérequis environnementaux (limitation significative des consommations d'énergie et d'émissions de carbone, labels et certifications environnementales, matériaux biosourcés ou issus du réemploi, etc.), sociaux (i.e. mobilités douces, occupation temporaire par des associations, labels sociaux ou liés au confort des occupants, etc.), et de gouvernance (politique d'achats responsables, etc.).

Les actifs investis au niveau de chaque fonds devront respecter les exigences fixées préalablement au niveau du fonds.

A l'écoute des thématiques émergentes et des bonnes pratiques de son secteur d'activité, PICTURE Asset Management envisage, au fil des projets gérés, de l'expérience acquise par ses collaborateurs et de leur connaissance acquise dans le cadre de formations métiers, de renforcer et approfondir ses exigences en matière d'ESG.

Ces objectifs se déclinent d'abord à l'échelle interne, au travers des engagements et process internes définis par le Management, puis à l'échelle opérationnelle, dans la continuité des ambitions définies à l'échelle interne.

LA DEMARCHE INTERNE DE PICTURE ASSET MANAGEMENT

Les engagements ESG pris sur les actifs des fonds gérés par PICTURE Asset Management en matière d'investissement responsable découlent des engagements RSE au sein de la société et permettent de faire vivre pleinement la démarche ESG en interne.

1. CHARTES

Plusieurs initiatives ont ainsi été développées au sein de PICTURE Asset Management et son reflétées dans le cadre de chartes thématiques qui seront créés et révisés régulièrement avec l'ensemble des collaborateurs de PICTURE Asset Management :



- Charte éthique : elle vise notamment à développer les principes éthiques de l'entreprise, dont la transparence et l'intégrité du Management et des collaborateurs, et plus largement la responsabilité sociétale de l'entreprise et le respect strict des lois et des réglementations.
- Charte de recrutement : elle met en exergue les bonnes pratiques en la matière
- Charte du bien-être au travail : elle définit les moyens mis à disposition par l'entreprise pour y parvenir.
- Charte mobilité : elle définit les règles de mobilité des collaborateurs, et notamment les moyens mis en œuvre pour limiter et décarboner la mobilité des collaborateurs. Celle-ci prévoit notamment un accès facilité au télétravail pour permettre aux collaborateurs de rester flexible sur leurs jours de travail à distance et une garantie d'un lieu de travail bien desservi par les transports en commun. En outre, la charte prévoit la limitation de l'usage de l'avion dans les déplacements.
- Charte formation : elle détermine les modalités d'accès à la formation pour les collaborateurs de PICTURE Asset Management. Les thématiques environnementales, centrales notamment pour le secteur de l'immobilier sont notamment au cœur de ces formations. Une charte de formation à l'environnement a ainsi été mise en place. Celle-ci inclut la possibilité d'accès à des formations sur les enjeux globaux de l'environnement, ainsi qu'à des formations plus spécifiques sur les enjeux environnementaux appliqués aux métiers de l'immobilier.
- Charte de la parité : PICTURE Asset Management souhaitant promouvoir l'égalité femme-homme en interne. Celle-ci résume les différents engagements pris par PICTURE Asset Management dans différents aspects de la vie professionnelle, telle que la formation, l'équilibre vie privé/vie professionnelle, ainsi que sur l'égalité salariale. PICTURE Asset Management est par ailleurs signataire de La Charte de Parité dans l'Immobilier.
- Charte d'achats responsables : elle met en exergue les bonnes pratiques en la matière, et notamment les attentes de PICTURE Asset Management à l'égard de ses prestataires et les engagements réciproques pris par PICTURE Asset Management

2. PORTAGE DE LA DEMARCHE

La démarche ESG de PICTURE Asset Management décrite dans cette charte est notamment portée en interne par son Management, Anne GENOT, Vincent DURAFFOUR et Nicolas BEURTON.

Dans l'optique d'appliquer le plus efficacement possible la démarche ESG de PICTURE Asset Management, les collaborateurs de l'entreprise ont été sensibilisés et seront régulièrement formés aux enjeux de l'investissement responsable et de la réglementation portant sur la finance durable.



La démarche ESG fait par ailleurs l'objet, au sein des Conseils de Surveillance trimestriels de la société d'une discussion et de proposition d'initiatives en la matière.

Cette mise à l'ordre du jour du conseil de surveillance a pour but de réviser la démarche ESG de la société, de discuter et soulever les difficultés rencontrées et les progrès accomplis.

De manière opérationnelle, la bonne application de l'intégration de l'ESG au sein de l'activité de PICTURE Asset Management revient au Management. La bonne application des principes de cette charte et l'intégration de l'ESG au sein de PICTURE Asset Management est vérifiée, par le biais de contrôles internes.

Des contrôles de premier niveau sont effectués par les équipes d'investissement de PICTURE Asset Management, et des contrôles de second niveau sont effectués par le RCCI.

Enfin, en tant que société de gestion créée il y a seulement 2 ans, et en plein développement, PICTURE Asset Management entend poursuivre la formalisation de sa démarche et l'actualiser sur une base régulière, a minima une fois par an.

LA DEMARCHE OPERATIONNELLE DE PICTURE ASSET MANAGEMENT

Les grands principes guidant le choix des investissements de PICTURE Asset Management ont notamment pour but de constituer au sein des fonds qu'elle gère, un patrimoine performant sur les enjeux E, S et G jugés les plus matériels pour le secteur Immobilier.

Cette volonté de performance ESG appliquée à l'immobilier rejoint également des objectifs de nature financière et opérationnelle :

- Maximiser la liquidité et la valorisation des actifs
- Maîtriser les risques liés à l'ESG, et notamment celui d'obsolescence
- Optimiser les délais d'exécution de projets de construction et de rénovation
- Progresser dans la pratique professionnelle, anticiper les exigences et les évolutions du secteur

PICTURE Asset Management, à l'image de son premier fonds immobilier, dénommé « PictO+ », entend participer, via ses activités de gestion de fonds immobiliers, à la création de valeur durable.

Afin de confirmer la sincérité de sa démarche en matière ESG, PICTURE Asset Management a défini pour ce premier fonds des objectifs ambitieux :

- L'obtention du label ISR Immobilier
- La classification SFDR du fonds en article 9
- A l'échelle des actifs du fonds, une ou plusieurs certifications/labels (BREEAM very good ou excellent, NF HABITAT HQE, BBCA, Well, Biodiversity, etc.)

Afin de faire vivre et appliquer opérationnellement les objectifs décrits dans la section précédente, la démarche ESG à l'échelle opérationnelle de PICTURE Asset Management est axée sur quatre grands principes : les politiques d'exclusion, la sélection positive, l'engagement auprès des parties prenantes et la communication.



1. POLITIQUE D'EXCLUSION

PICTURE Asset Management, dans les choix d'investissement et de sélections des projets, a souhaité, sur la base de screenings pré-acquisition, mettre en place une politique d'exclusion centrée sur des enjeux ESG.

Celle-ci repose sur plusieurs thématiques :

- La participation à l'objectif national Zéro Artificialisation Net (ZAN). Le ralentissement de l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain est l'un des enjeux centraux du secteur immobilier dans les années à venir. PICTURE Asset Management souhaite contribuer à son échelle à l'accomplissement de l'objectif ZAN dont l'horizon est fixé à 2050, en excluant les projets immobiliers qui se situeraient sur des terres arables ou sur des sites naturels.
- La résilience et l'adaptation au changement climatique. L'atténuation du changement climatique, qui doit être portée au sein des actifs investis par PICTURE Asset Management doit nécessairement être complétée par une prise en compte des conséquences du changement climatique dans les années à venir. Ainsi, en utilisant notamment les outils rendus disponibles par l'OID (Bat-adapt), PICTURE Asset Management exclura tous les projets dont la vulnérabilité aux risques physiques liés au changement climatique sera jugée trop importante.
- Dans les projets de construction ou de rénovation portés par PICTURE Asset Management, une exclusion des sources d'énergies carbonées (notamment pour le chauffage) que représentent le fioul et le gaz.

2. LA SELECTION POSITIVE

Conscient du rôle primordial que le secteur de l'immobilier et de la construction doit jouer dans la transition écologique, PICTURE Asset Management souhaite défendre et porter des projets répondant à des standards exigeants, en matière environnemental, social ou de gouvernance.

Pour ce faire, PICTURE Asset Management dresse pour ses fonds une liste d'indicateurs ESG fixant le niveau de performance en matière extra-financière attendue pour les actifs en construction ou en rénovation.

Ces indicateurs ont pour but de mettre en avant un certain nombre d'exigences sur les projets eux-mêmes, tant lors des phases de conceptions que lors des phases chantier, mais également de fixer un standard attendu sur les actifs achevés (objectifs en fin de construction ou objectifs de rénovation d'actifs existants).

Les standards posés pour les fonds et les projets portés peuvent reposer notamment sur plusieurs grandes thématiques ESG :

- La maîtrise de la consommation énergétique et réduction des émissions de GES
- La maîtrise des ressources et des déchets



- La maîtrise de la consommation d'eau
- La réduction de l'impact sur la biodiversité
- L'attention portée à la mobilité et à l'accessibilité des bâtiments
- La mise en avant de la santé, du confort
- L'accessibilité aux services pour les occupants
- La sensibilisation des parties prenantes jugés clés
- La promotion de pratiques responsables pour les fournisseurs et prestataires
- La prise en compte de la résilience au changement climatique

3. LA POLITIQUE D'ENGAGEMENT

PICTURE Asset Management souhaite promouvoir, au travers de ses fonds et de ses actifs, l'investissement immobilier responsable. Afin de porter le plus efficacement possible cette vision du développement durable, PICTURE Asset Management cherche également à impliquer les nombreux acteurs et partenaires intervenant dans la vie des actifs sous gestion.

Ainsi, PICTURE Asset Management développe une politique d'engagement, visant à communiquer, dialoguer, et développer de meilleures pratiques ESG auprès de ses parties prenantes. Un choix des parties prenantes jugés les plus matérielles à l'activité de PICTURE Asset Management a été effectué et compte notamment :

- Les locataires/futurs locataires
- Les prestataires et fournisseurs
- Les riverains/voisinages

Afin de faire progresser le portefeuille immobilier de PICTURE Asset Management sur les enjeux ESG, le dialogue et la coopération avec les parties prenantes identifiées semblent essentiels.

Afin de mettre en œuvre ce dialogue, une politique d'engagement est rédigée pour le fonds Picto+ et sera mise à jour fonds par fonds.

Cette politique d'engagement identifie les points d'attentions, les pistes d'actions à mettre en œuvre auprès des différentes parties prenantes. Les résultats de ces actions seront communiqués au sein d'un rapport ESG mis à jour annuellement.

4. COMMUNICATION ET REPORTING

Afin de communiquer et transcrire les engagements et les actions menées par PICTURE Asset Management, un rapport ESG sera élaboré annuellement. Celui-ci doit notamment permettre de mettre en avant l'état des lieux ESG sur les fonds et les actifs de PICTURE AM, de rendre compte des progrès réalisés, et des actions mises en place au cours de l'année.

Ce rapport ESG doit aussi permettre de mettre en avant la démarche ESG de PICTURE Asset Management et répondre aux exigences en matière de transparence, notamment sur la réglementation SFDR.