



DOCUMENT DE TRANSPARENCE

VERSION EN DATE DE JUIN 2026

1. LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Nom du fonds	Type de fonds	Stratégie dominante	Classe principale d'actifs	Zone géographique	Labels	Liens vers les documents relatifs au fonds
PictO+	FPS	Best-in-Class	Diversifiée	France	Label ISR	Prospectus : www.picture-realestate.com Statuts : www.picture-realestate.com

2. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

2.1 NOM DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN CHARGE DU OU DES FONDS AUXQUELS S'APPLIQUE CE CODE

PICTURE Asset Management, société par actions simplifiée au capital de 150 000 euros, dont le siège social est situé 56 rue Catherine de la Rochefoucauld, 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 887 836 435, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP - 202229 et ayant reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 26 octobre 2022

2.2 QUELS SONT L'HISTORIQUE ET LES PRINCIPES DE LA DÉMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Créée en 2020, Picture Asset Management est une société indépendante spécialisée dans la gestion d'actifs immobiliers en France.

Forte de plus de deux années de gestion de projets de développement et de restructuration d'actifs immobiliers pour le compte de ses clients privés et institutionnels dans l'objectif de les positionner sur les meilleurs standards techniques



et environnementaux, Picture Asset Management entend s'appuyer sur son agrément Société de Gestion délivré par l'Autorité des Marchés Financiers afin de poursuivre son objectif de création de valeur durable au travers de la création d'un nouveau fonds immobilier, PictO+.

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.

A ce titre, PictO+, premier fonds géré par Picture Asset Management, est destiné à porter des projets de construction ou de rénovations qui devront intégrer, dès leur phase de conception, les objectifs et exigences en matière ESG fixés par Picture Asset Management.

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.

À l'écoute des thématiques émergentes et des bonnes pratiques, Picture Asset Management envisage, au fil des projets et de l'expérience acquise, de renforcer et approfondir ses exigences en matière d'ESG.

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, Biodiversitycity, etc.) ;
-

Par ailleurs, le fonds PictO+ a obtenu le Label ISR Immobilier en octobre 2023.

Les grands principes guidant le choix des investissements de Picture Asset Management ont notamment pour but de constituer au sein de ses fonds, un patrimoine performant sur les enjeux E, S et G.

Les informations sur la démarche d'Investisseur Responsable sont disponibles sur le site internet de Picture Asset Management à l'adresse suivante : www.picture-realestate.com



2.3 COMMENT LE FONDS A-T-IL FORMALISE SA DÉMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE ?

La politique d'investissement responsable est disponible sur le site internet de Picture Asset Management à l'adresse suivante : www.picture-realestate.com

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés est disponible à l'adresse suivante : www.picture-realestate.com

Pour les fonds concernés (ex. : poche financière des OPCl) :

- Donnez le lien internet vers la politique d'exercice des droits de vote.

Non concerné.

2.4 COMMENT EST APPRÉHENDÉE LA QUESTION DES RISQUES / OPPORTUNITÉS ESG, DONT CEUX LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Afin d'appréhender de manière accrue les risques ESG au sein de ses activités, Picture Asset Management a implémenté une politique de gestion des risques en matière de durabilité.

La gestion des risques ESG est intégrée dans le processus global de gestion des risques de PICTURE Asset Management et plus précisément dans sa cartographie des risques.

Celle-ci repose notamment sur plusieurs risques identifiés :

- Risques de transition liés au changement climatique ;
- Risques physiques liés au changement climatique ;
- Risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux ;
- Risques liés aux accidents de chantier ;
- Risques de corruption.

La question du risque climatique est une des thématiques centrales de la politique de gestion des risques en matière de durabilité de Picture Asset Management.

Les risques de transition liés au changement climatique correspondent à l'exposition de ses investissements aux conséquences économiques entraînées par la mise en place d'un modèle économique bas carbone. Ces risques sont principalement liés à l'évolution des systèmes de compensation de la pollution (e.g. Système d'échange de quotas d'émissions de l'UE appliqué à la construction de bâtiments) qui entraîneraient une augmentation du prix des émissions de GES.



Picture Asset Management se prémunit de ces risques de deux manières :

- Au travers de la sélection de ses projets et des promoteurs, visant à :
 - La construction de bâtiments neufs répondants aux meilleurs standards français de performance énergétique ;
 - La mesure des émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an) en phase de construction (incluant scope 3) ;
 - La mesure, le cas échéant, des émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an) sur les scopes 1&2 en exploitation.
- En effectuant une veille réglementaire active pour prévenir la vulnérabilité de son portefeuille à l'éventuelle mise en place d'une taxe carbone ou à l'augmentation du prix des énergies fossiles.

Les risques physiques liés au changement climatique correspondent aux pertes directes associées aux dommages causés par les aléas climatiques sur les acteurs économiques.

Nous distinguons les risques physiques aigus (augmentation de la fréquence d'événements extrêmes, comme les cyclones, ouragans, inondations) et chroniques (augmentation des températures moyennes, élévation du niveau des mers, etc.).

Picture Asset Management réalise systématiquement une cartographie des risques physiques liés au changement climatique de ses projets de construction ou d'acquisition.

Picture Asset Management s'appuie également sur les plans de prévention des risques naturels (PPRN) et les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) produits par les autorités publiques, et produit lors de la cession/location un état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL).

En complément de ces obligations légales, Picture Asset Management s'appuie sur des expertises externes ou des outils (e.g. R4RE/Bat-ADAPT) afin de réaliser un diagnostic ponctuel de vulnérabilité au changement climatique de ses projets ou bâtiments.

2.5 QUELLES SONT LES ÉQUIPES IMPLIQUÉES DANS L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Picture Asset Management compte à ce jour 13 collaborateurs.



A ce stade de son développement, PICTURE AM n'a pas prévu d'affecter un poste à temps plein dédié à l'ESG. Toutefois, l'ESG est porté en interne par les trois Dirigeants AMF : Anne GENOT, Président de la Société et co-fondatrice, Vincent DURAFFOUR, co-fondateur de la Société, associé et Managing Director et Nicolas BEURTON, Secrétaire Général et Dirigeant AMF – RCCI.

Vincent DURAFFOUR est plus particulièrement le référent de tous les sujets ESG de la Société, ayant souhaité que les objectifs fixés par la Société soient portés directement par un des Dirigeants et animés par lui au sein des équipes.

L'ESG est également porté dans le cadre du fonds PictO+ par le gérant financier Thorgal de Bonnefon, ainsi que par la directrice de l'asset management, Julie Wyckaert.

Ainsi, 5 personnes sont impliquées dans les procédures liées à l'ESG et à la durabilité chez PICTURE Asset Management dans le cadre de leur implication opérationnelle dans le fonds PictO+

Afin de sensibiliser et de faciliter la prise en charge de l'ESG au sein de Picture Asset Management, des formations sont dispensées aux équipes.

Ces formations peuvent être d'ordre réglementaire, porter sur la démarche ESG et les problématiques d'investissement responsables, mais également toucher à des sujets plus spécifiques et techniques, notamment des enjeux environnementaux liés à l'immobilier.

La charte formation de Picture Asset Management est disponible à l'adresse suivante : www.picture-realestate.com

La démarche ESG et le référentiel d'évaluation de Picture Asset Management feront l'objet d'une revue annuelle.

2.6 QUELS SONT LES MOYENS INTERNES OU EXTERNES UTILISÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION POUR CONDUIRE ET PRENDRE EN COMPTE L'ANALYSE ESG ?

Picture Asset Management a été accompagnée par une société de conseil externe pour construire et déployer sa démarche ESG, ainsi que pour respecter ses obligations réglementaires.

Picture Asset Management, avec l'aide de ses partenaires et conseils, a développé une méthodologie d'évaluation ESG propriétaire, permettant notamment d'évaluer les projets de construction et de restructuration. Afin d'appliquer opérationnellement sa démarche, Picture Asset Management met en œuvre tous les ans une campagne



d'évaluation selon les indicateurs définis dans la méthodologie fixée, sur l'ensemble des actifs concernés.

Le processus de collecte d'informations et d'évaluation ESG est supervisé par la direction des investissements dans le cadre de nouvelles acquisitions, et par la direction asset management pour les actifs en portefeuille.

Picture Asset Management fait appel à la Société AGAMA pour la réalisation de ces contrôles de 2^{ème} et 3^{ème} niveau. Ce prestataire externe réalise ses missions de contrôle interne sous la responsabilité de Picture Asset Management et la supervision du RCCI chargé du contrôle interne et la conformité. Le contrôle du respect des contraintes ESG est intégré au plan de contrôle annuel.

2.7 DANS QUELLES INITIATIVES CONCERNANT L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE, LA SOCIÉTÉ DE GESTION EST-ELLE PARTIE PRENANTE ?

PICTURE Asset Management est membre de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) et l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier).

2.8 QUEL EST L'ENCOURS TOTAL DES FONDS IMMOBILIERS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION GÉRÉS SELON UNE DÉMARCHE ISR ?

Au 31 décembre 2025, l'ANR de PictO+ ressortait à 28 659 140,52 €.

2.9 QUEL EST LE POURCENTAGE DES ENCOURS IMMOBILIERS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION GÉRÉS SELON UNE DÉMARCHE ISR RAPPORTE AUX ENCOURS IMMOBILIERS TOTAUX SOUS GESTION ?

29,5% au 31/12/2025

2.10 QUELS SONT LES FONDS ISR OUVERTS AU PUBLIC GÉRÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

N/A (Picture Asset Management gère uniquement des fonds réservés à une clientèle professionnelle).



3. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE(S) FONDS ISR IMMOBILIERS PRESENTEE(S) DANS CE CODE DE TRANSPARENCE

3.1 QUEL(S) EST (SONT) LE(S) OBJECTIF(S) RECHERCHE(S) PAR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU SEIN DU / DES FONDS ?

Le fonds PictO+ a pour ambition d'investir dans des actifs et des projets ambitieux, intégrant pleinement les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, aujourd'hui particulièrement critiques au sein du secteur immobilier. Le fonds est notamment destiné à porter des projets de construction ou de rénovations, les actifs investis doivent intégrer, dès leur phase de chantier, les objectifs et exigences en matière ESG.

A la création de chaque fonds, Picture Asset Management définit ainsi une série de prérequis environnementaux (atteinte de standards thermiques ambitieux, labels, matériaux utilisés, etc.), sociaux (c.-à-d. mobilités douces, occupation temporaire par des associations, labels sociaux, etc.), et de gouvernance (c.-à-d. résilience, achats responsables, etc.) que les actifs devront respecter.

Les grands principes guidant le choix des investissements de Picture Asset Management a notamment pour but de constituer au sein de ses fonds, un patrimoine performant sur les enjeux E, S et G jugés les plus matériels pour le secteur Immobilier, par la société de gestion. 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 ;
- Maitriser les risques liés à l'ESG ;
- 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.

Le fonds PictO+ 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, lors des phases de conceptions ou de chantiers, mais également de fixer un standard attendu sur les actifs achevés (objectifs en fin de construction ou de rénovation).

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 jugées clés ;
- La promotion de pratiques responsables pour les fournisseurs et prestataires ;
- La prise en compte de la résilience au changement climatique.

3.2 QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISÉS POUR L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS FORMANT L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT DU/DES FONDS ?

La méthodologie d'évaluation développée par Picture Asset Management est appliquée à tous les actifs en amont d'une potentielle décision d'investissement. Picture Asset Management s'appuie sur ses équipes ainsi que sur des prestataires externes afin de mener à bien les évaluations ESG avant toute décision d'investissement. L'équipe d'investissement est en charge de l'évaluation des actifs, en amont de l'acquisition. L'équipe d'asset management est en charge de l'évaluation des actifs tout au long de la période de détention.

Une grille d'évaluation ESG adaptée aux objectifs fixés par PictO+ et aux spécificités des actifs sous gestion a été développée.

3.3 QUELS CRITÈRES ESG SONT PRIS EN COMPTE PAR LE(S) FONDS ?

Référentiel construit pour l'évaluation ESG d'actifs en construction

Pilier Environnement

ENVIRONNEMENT
Énergie*
Consommations énergétiques Primaire Estimées(kWhEP/m²/an)*
Mise en place d'outils de monitoring des consommations énergétiques.
Production ou utilisation d'énergies renouvelables ?
GES*
Émissions de Gaz à Effet de Serre relative aux consommations énergétiques estimées (kgCO2eq/m²/an)*
Usage de matériaux biosourcés ?
Mise en œuvre de matériaux réemployés ou recyclés
Gestion de l'eau
Système de suivi des consommations/Détection des fuites ?
Mise en place d'équipement hydro-économe (inférieur seuil DNSH taxo ?) sur l'ensemble de l'actif

Système de récupération des eaux pluviales ?

Gestion des déchets

Déchets liés au chantier : % de valorisation des déchets ?

Tri pour les utilisateurs futurs : dispositif permettant aux usagers de composter ?

Biodiversité

Phase construction : Réalisation d'un inventaire de biodiversité sur le site avant travaux

Dispositifs favorisant la biodiversité prévue sur site ?

Coefficient de biotope ?

Pilier Social

SOCIAL

Mobilité*

Nombre de moyens de transport à moins de 500m

Disponibilité stationnement vélo

Nombre de places raccordées à une infrastructure de recharge de véhicule électrique (actifs disposant de places de stationnement seulement)

Santé et confort des occupants*

Qualité de l'air : usage de matériaux A+ - COV

Évolutivité des logements ?

Services rendus aux occupants

Disponibilités de services in situ pour les locataires ?

Proximité de services (restauration; loisir, santé) à moins de 500m de l'actif ?

Services rendus à la communauté

Phase construction : occupation temporaire de l'actif par des associations

Impact Territorial

Partenariats participant à l'insertion locale sur le site

Pilier Gouvernance

GOUVERNANCE

Certifications bâtementaires

Mise en place d'une certification environnementale (BREEAM/NF Habitat HQE, etc.)

Gestion de la chaîne d'approvisionnement (Property manager, etc.) *

Part de contrats de prestataires/fournisseurs incluant des clauses ESG

Signature d'une charte chantier propre ?

Relations locataires, usagers et riverains

Actions de sensibilisations des futurs locataires aux thématiques ESG ? (Guide d'utilisation du bâtiment, etc.)

Communication sur le déroulé du chantier ? Mise en place de dispositifs permettant de réduire l'impact sonore/visuel du chantier ?

Résilience

Réalisation d'une cartographie des risques climatiques de l'actif

Dispositifs d'adaptation aux risques liés au changement climatique en place ?

Référentiel construit pour l'évaluation ESG d'actifs en rénovation

Pilier Environnement

ENVIRONNEMENT
Énergie
Consommations énergétiques Primaires Estimées(kWhEP/m²/an)*
Mise en place de dispositifs visant à économiser l'énergie sur l'ensemble de l'actif ?
Production d'énergies renouvelables ?
GES
Émissions de Gaz à Effet de Serre relative aux consommations énergétiques estimées (kgCO2eq/m²/an) *
Usage de matériaux biosourcés ?
Gestion de l'eau
Système de suivi des consommations/Détection des fuites ?
Mise en place d'équipement hydro-économe (inférieur seuil DNSH taxo ?) sur l'ensemble de l'actif
Gestion des déchets
Déchets liés au chantier : % de valorisation des déchets ?
Préparation de la phase d'exploitation : local déchet permettant un tri complet, comportant une aération, une évacuation des eaux, etc. ?
Biodiversité
Phase rénovation : Réalisation d'un inventaire de biodiversité sur le site avant travaux
Dispositifs favorisant la biodiversité prévue sur site ?

Pilier Social

SOCIAL
Mobilité*
Nombre de moyens de transport à moins de 500m (métro, bus, tram, RER, ...)
Disponibilité stationnement vélo
Mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques (actifs disposant de places de stationnement seulement)
Santé et confort des occupants*

Qualité de l'air : usage de matériaux A+ - COV
Services rendus aux occupants
Disponibilités de services in situ pour les locataires ?
Proximité de services (restauration, loisir, santé) à moins de 500m de l'actif ?
Services rendus à la communauté
Phase construction/rénovation : occupation temporaire de l'actif par des associations
Impact Territorial
Partenariats participant à l'insertion locale sur le site

Pilier Gouvernance

GOVERNANCE
Certifications bâtimentaires
Mise en place d'une certification environnementale (BREEAM/NF Habitat HQE, etc.)
Gestion de la chaîne d'approvisionnement (Property manager, etc.)*
Part de contrats de prestataires/fournisseurs incluant des clauses ESG*
Signature d'une charte chantier propre ?
Relations locataires, usagers et riverains
Actions de sensibilisations des locataires aux thématiques ESG ?
Concertation de riverains ? Mise en place de dispositifs permettant de réduire l'impact sonore/visuel du chantier ?
Résilience
Réalisation d'une cartographie des risques climatiques de l'actif
Dispositifs d'adaptation aux risques liés au changement climatique en place ?

3.4 QUELS PRINCIPES ET CRITÈRES LIÉS AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES SONT PRIS EN COMPTE PAR LE(S) FONDS ?

La prise en compte du changement climatique par PictO+ se matérialise par la méthodologie d'évaluation ESG des actifs, et des critères présents dans la méthodologie propriétaire de PICTURE Asset Management. La mesure des consommations d'énergies, et celles des émissions liées à la consommation d'énergie font partie des critères centraux de la méthodologie ESG. D'autres critères environnementaux, sociaux ou de gouvernance, participent également à l'effort de mesure et de réduction des impacts des actifs face au changement climatique. C'est notamment le cas des indicateurs suivants :

- Production d'énergie renouvelable ;
- Usages de matériaux biosourcés
- Mise en œuvre de matériaux réemployés ou recyclés
- Disponibilité de stationnements vélo ;
- Disponibilité de bornes de recharge électriques.

- Mise en place de certifications environnementales

Par ailleurs, la prise en compte du changement climatique passé également par la mesure de la résilience face aux conséquences du changement climatique. En termes d'adaptation au changement climatique, PICTURE Asset Management procède au calcul du niveau de vulnérabilité des actifs face aux risques liés au changement climatique, grâce à l'outil développé par l'OID, R4RE/Bat 'Adapt.

3.5 QUELLE EST LA MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS (CONSTRUCTION, ÉCHELLE D'ÉVALUATION...) ?

Thématiques, sous-thématiques et indicateurs

PICTURE Asset Management a développé une grille d'évaluation, composé de 32 indicateurs.

Thématiques	Sous-thématiques		
	Pondération	Sous-thématiques	Nombre de critères
ENVIRONNEMENT	60%	Énergie	3
		GES	3
		Gestion de l'eau	3
		Gestion des déchets	2
		Biodiversité	3
SOCIAL	20%	Mobilité	3
		Santé, sécurité et confort des occupants	2
		Services rendus aux occupants et visiteurs	2
		Services rendus à la communauté	2
		Impact Territorial	1
GOUVERNANCE	20%	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	2
		Relations locataires, usagers et riverains	2
		Résilience	2
		Certification bâimentaire	1



Les thématiques, sous-thématiques et les indicateurs du référentiel ISR ont été sélectionnés afin de répondre aux différents objectifs fixés par le fonds dans les domaines environnementaux, sociaux et de gouvernance décrits ci-dessus.

Pondération et formules de notation

Chaque famille E, S et G est notée par un ensemble d'indicateurs sur une échelle de 0 à 100, 100 étant la meilleure note. Les indicateurs obligatoires au regard du label ISR respectent tous ainsi un scoring entre 10 et 30 points au sein de chaque famille. Une moyenne pondérée de ces trois familles selon les pourcentages décrits dans le tableau ci-dessus est ensuite effectuée. Chaque indicateur et chaque thématique doit ainsi permettre de mesurer l'amélioration des actifs sur un ou plusieurs objectifs.

La démarche souhaitée par PictO+ se base notamment sur l'atteinte de performances environnementales ambitieuses pour les investissements du fonds. Ainsi, la pondération du pilier Environnement est accentuée dans la grille ESG. Pour autant, conscient de l'importance de concilier progrès environnemental et sociétal, PictO+ prend également en compte 17 indicateurs sociaux ou de gouvernance.

Les méthodes de notations et les seuils utilisés prennent notamment en compte :

- Les normes de marché, des référentiels de certifications bâtementaires, des benchmarks de place et de moyenne nationale ;
- Les objectifs visés par PICTURE Asset Management et PictO+.

Analyse de la qualité de la donnée

L'équipe responsable de la collecte des données est chargée d'effectuer la revue de qualité, de cohérence et de pertinence de la donnée ESG collectée pour chaque indicateur annuellement.

Définition de la note minimale

La note minimale du référentiel d'évaluation prend également en compte les éléments mentionnés précédemment (normes de marchés, référentiels et benchmarks de place, ainsi que les objectifs spécifiques du fonds).

En outre, cette note minimale est définie indicateur par indicateur, pour aboutir, en prenant en compte les pondérations de chaque indicateur et thématique, à une note minimale globale. Celle-ci s'appuie sur des informations tangibles telles que :

- Les exigences réglementaires, telles que la RE2020, le décret BACS ;
- Les référentiels de certification bâtimentaire tels que NF Habitat HQE ;
- Les études ou recommandations publiées par l'ADEME, l'APUR ;
- Les objectifs de Picture Asset Management et de PictO+.



3.6 À QUELLE FRÉQUENCE EST RÉVISÉE L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS ?

La révision des évaluations intervient annuellement.

4. PROCESSUS DE GESTION

4.1 COMMENT LES RÉSULTATS DE LA RECHERCHE ESG SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

Evaluation initiale

Les évaluations initiales sont effectuées en amont d'une potentielle décision d'investissement. L'équipe d'investissement confie notamment au prestataire la charge de compléter cette première évaluation. Les projets doivent atteindre la note seuil fixée dans le référentiel d'évaluation pour pouvoir faire l'objet d'un investissement.

Cette note initiale sert de référence pour les évaluations annuelles, chaque actif devant, conserver à minima la note obtenue.

Suivi annuel

PICTURE Asset Management avec l'aide de ses partenaires et prestataires met à jour les évaluations ESG des actifs selon la méthodologie fixée, au troisième trimestre de chaque année :

- Tous les actifs doivent sur leur première évaluation, avoir obtenu la note ESG minimale fixée
- Si un actif, lors de son évaluation annuelle obtient une note ESG inférieure à la note ESG minimale définie initialement, PICTURE Asset Management s'assure que l'actif atteste d'une progression, et fixe un plan d'amélioration pour rétablir sa performance

Un suivi des évaluations ESG, mis en comparaison avec l'historique des performances ESG de chaque actif est conservé par PICTURE Asset Management

4.1 COMMENT LES CRITÈRES RELATIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

Les critères relatifs au changement climatique font partie intégrante de la méthodologie d'évaluation ESG déployée pour les actifs du fonds PictO+. Les indicateurs dans les piliers ESG ayant un lien avec le changement climatique (voir 3.4) ont ainsi une influence forte sur l'avis émis pour l'ensemble des actifs



évalués. La thématique environnementale, représente une pondération de 60% de la note, et les deux sous-thématiques Énergie et GES représentent 60% de la note Environnement.

4.3 COMMENT SONT PRIS EN COMPTE LES ACTIFS PRÉSENTS DANS LE PORTEFEUILLE DU FONDS NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE ANALYSE ESG ?

Tous les actifs font l'objet d'une analyse ESG.

4.4 LE PROCESS D'ÉVALUATION ESG ET/OU PROCESSUS DE GESTION A-T-IL CHANGE DANS LES DOUZE DERNIERS MOIS ?

Le process d'évaluation ESG décrit dans cette section a été défini pour la première fois en décembre 2022 et n'a fait l'objet d'aucun changement depuis.

4.5 LE FONDS CONTRIBUE-T-IL AU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE (CF. ARTICLE L. 3332-17-1 DU CODE DU TRAVAIL) ?

Non.

4.6 LE FONDS INVESTIT-IL DANS DES OPC ?

Non.

5. CONTRÔLES ESG

5.1 QUELLES SONT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLES INTERNES ET/OU EXTERNES MISES EN PLACE PERMETTANT DE S'ASSURER DE LA CONFORMITÉ DU PORTEFEUILLE PAR RAPPORT AUX RÈGLES ESG FIXÉES POUR LA GESTION DU/DES FONDS ?

L'équipe d'investissement renseigne en lien avec le partenaire promoteur, le cas échéant, la grille ESG initiale définie dans le cadre du label ISR. L'équipe investissement s'assure que la note minimale est atteinte et identifie, le cas échéant, des leviers d'amélioration de la grille au cours de la vie de l'opération.

Une analyse des risques climatiques est également réalisée depuis le site R4RE afin de connaître la typologie des risques et d'identifier des mesures d'adaptation à mettre en place sur le projet.



Pendant la durée des projets, l'équipe de gestion s'assure que le projet respecte bien les objectifs visés dans le cadre de la grille ESG, au travers des notices descriptives et des notices techniques annexées au CPI et dans le cadre des comités de suivi de conception et d'exécution mis en place avec le promoteur.

Dans le cadre spécifique du fonds PictO+, une mission de suivi de la performance ESG des opérations a été confiée au promoteur Demathieu Bard Immobilier afin de responsabiliser ce dernier sur le suivi et l'atteinte des objectifs définis lors de l'acquisition des opérations dans le cadre de la grille d'évaluation ESG définie dans le contexte de labellisation ISR du fonds.

6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

6.1 COMMENT EST ÉVALUÉE LA QUALITÉ ESG DU/DES FONDS ?

La mesure de la qualité ESG du fonds PictO+ est déterminée par plusieurs facteurs :

- La mise en place d'une note minimale exigeante, fixée dès l'acquisition des actifs. Le fonds assure ainsi une cohérence et une exigence forte quant au choix des projets investis.
- Le calcul d'une note ESG fonds à partir des notes, pondérées à la valeur, des différents actifs. Cette note permet de jauger la performance ESG globale, en cohérence avec la note minimale fixée.
- Le respect de règles d'exclusions basées sur des critères ESG, détaillés dans la politique ESG de PICTURE Asset Management
- Le calcul et la publication de huit indicateurs de performance au niveau fonds, permettant de mesurer la performance ESG du fonds, et son évolution dans le temps, sur plusieurs thématiques centrales.

6.2 QUELS INDICATEURS DE SUIVI DE LA PERFORMANCE ESG SONT UTILISES PAR LE/LES FONDS ?

PICTURE Asset Management a sélectionné huit indicateurs de performance pour le fonds PictO+ :



	Environnement 14 indicateurs 60%	Social 9 indicateurs 20%	Gouvernance 7 indicateurs 20%
Indicateurs obligatoires	- Moyenne des consommations énergétiques (kWhEF/m²/an) - Moyenne des émissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO2eq/m²/an)	Indicateur sur la Mobilité Part des actifs avec 0/1/2/3/4/5+ lignes de transports à proximité	% Moyen de signature de clauses ESG dans les contrats prestataires
Indicateurs complémentaires	- Indicateur gestion des déchets : % de valorisation des déchets - Indicateur Eau : Système de récupération des eaux pluviales	Indicateur sur la disponibilité de services <u>Insitu</u> des actifs : Part des actifs avec 0/1/2/3/4+ services à proximité	Indicateur Certifications et label : mise en place d'une certification environnementale

6.3 QUELS SONT LES SUPPORTS MÉDIA PERMETTANT D'INFORMER LES INVESTISSEURS SUR LA GESTION ISR DU OU DES FONDS ?

Différents supports sont communiqués afin d'informer les investisseurs sur la gestion ISR et la prise en compte de l'ESG dans le fonds :

- Le rapport ESG annuel du fonds : Ce rapport recense l'ensemble des informations relatives à la démarche ESG et la gestion ISR de PictO+. Il permet de rappeler la démarche, la méthodologie retenue et de communiquer sur la performance globale du fonds ainsi que de celles des actifs. Ce rapport met également en avant la performance du fonds au regard des indicateurs de performance, et dresse un état des lieux des actions d'engagements entreprises. Il est publié chaque année au plus tard le 30 juin de l'exercice suivant.
- La documentation précontractuelle intègre les informations sur la démarche ESG ainsi que sur les éléments relatifs à la SFDR.

6.4 LA SOCIÉTÉ DE GESTION PUBLIE-T-ELLE LES RÉSULTATS DE SA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-À-VIS DES PARTIES PRENANTES CLÉS DU FONDS ?

La politique d'engagement du fonds est disponible sur le site internet (accès sécurisés). Les résultats de cette politique d'engagement font l'objet d'une section du rapport annuel. Celle-ci vient préciser les actions entreprises dans l'année, et les résultats



obtenus sous la forme d'indicateurs clés de performance (KPIs). Les éventuelles difficultés rencontrées sont également.

MODALITÉ D'ADMINISTRATION ET MISE À JOUR DU DOCUMENT DE TRANSPARENCE ESG

Ce document formalisé par le comité d'investissement et validé par le RCCI et le conseil de surveillance. Il fait l'objet de révision par le conseil de surveillance au moins une fois par an.