



POLITIQUE D'ENGAGEMENT

2^{NDE} VERSION EN DATE DE JUIN 2026

RAPPEL - OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PICTURE ASSET MANAGEMENT EN MATIÈRE D'ESG

Portée notamment par son objectif d'excellence, PICTURE Asset Management a pour objectif 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 investir dans des projets de construction ou de restructuration 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.

Lors de la création de chaque fonds, 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 (c.-à-d. mobilités douces, occupation temporaire par des associations, labels sociaux ou liés au confort des occupants, etc.), et de gouvernance (politique d'achats responsables, etc.) que les actifs investis au niveau desdits fonds devront respecter.

À 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 DÉMARCHE D'ENGAGEMENT DE PICTURE AM

Afin de faire vivre les grandes orientations décrites dans la Politique ESG publiée par Picture AM et de respecter les critères définis dans le référentiel du Label ISR adressé à l'immobilier, la Société a également rédigé une politique d'engagement de ses parties prenantes clés. Celle-ci a vocation à être mise en œuvre dans le cadre du fonds Picto+.

Ce document décrit ainsi les thématiques et les typologies d'actions d'engagement déployées en fonction de la nature des parties prenantes clés.

Picture AM a identifié comme parties prenantes clés les acteurs suivants :



- Les promoteurs en charge de l'exécution des travaux au travers de Contrats de Promotion Immobilière ou de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée ;
- Les prestataires et fournisseurs, et particulièrement les principaux prestataires de travaux ;
- Les collaborateurs de Picture AM ;
- Les clients investisseurs ;
- les property managers et facility managers;
- Les locataires et usagers.

Les deux dernières catégories de parties prenantes ci-dessus intervenant dans le cadre d'une activité d'exploitation n'étaient initialement pas au cœur de la démarche visée, puisque les actifs du fonds Picto+ seront principalement des actifs en construction ou en rénovation.

Néanmoins, compte-tenu de l'existence d'actifs livrés mais non cédés par le fonds, et par ailleurs exploités par un locataire, PICTURE AM a du adapter sa politique d'engagement afin d'inclure les locataires et usagers, ainsi que les property manager et facility managers en charge de la gestion et de la maintenance des actifs concernés.

1. Engagement des Promoteurs, Prestataires & Fournisseurs

Pour Picture AM, où la part de projets de construction ou de rénovation est vouée à constituer une partie importante des actifs sous gestion, l'implication et le dialogue avec les promoteurs, et les prestataires de travaux sont centraux dans l'accomplissement des objectifs et standards fixés en matière ESG.

Ainsi, Picture AM œuvre pour déployer plusieurs actions permettant d'intégrer les promoteurs, prestataires et fournisseurs à sa démarche ESG, de les sensibiliser sur les enjeux environnementaux et sociaux et de les inciter à intégrer également ces enjeux au sein de leur activité.

a. Intégration de clauses ESG dans les contrats prestataires et fournisseurs

Ces clauses ont pour vocation de renforcer le lien entre la démarche ESG de Picture AM et les actions des promoteurs, prestataires et fournisseurs sur les actifs sous gestion. Ces clauses pourront toucher à différents enjeux environnementaux ou sociaux, tels que l'insertion, la prise en compte de matériaux écoresponsables, le recours à une main-d'œuvre locale, la lutte contre la main-d'œuvre dissimulée, la sensibilisation sur les principaux enjeux environnementaux et sociaux. L'intégration de clauses ESG est recherchée pour les principaux prestataires de travaux (promoteur, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage délégué) ayant un lien contractuel direct avec la société.

Dans le cadre du fonds Picto+ où Demathieu Bard Immobilier (DBI), promoteur partenaire, a été associé à la démarche responsable, l'intégration de clauses ESG aux contrats des prestataires pourra être étendue aux contrats portés par DBI.

Indicateur retenu :

- Pourcentage de contrats prestataires incluant des clauses ESG.

b. Mise en place d'une charte achat responsable



Picture AM a rédigé une charte s'adressant aux fournisseurs et prestataires, incitant ceux-ci à :

- Respecter les principes relatifs aux droits de l'homme ;
- Promouvoir la diversité ;
- Favoriser l'insertion professionnelle de personnes en difficulté ou en situation de handicap ;
- Respecter les règles relatives à la protection des données ;
- Respecter la réglementation en vigueur sur la protection de l'environnement ;
- Lutter contre la corruption ;
- Veiller à éviter les conflits d'intérêts.

Indicateur retenu :

L'adhésion des prestataires ou fournisseurs des Fonds à la charge d'achat responsables de PICTURE AM s'est avérée complexe à mettre en place, la relation contractuelle engageant lesdits prestataires et fournisseurs étant établie avec les sociétés portant les actifs des fonds.

Ainsi, plutôt que de retenir le pourcentage de prestataires adhérant à la charte achat responsable de PICTURE AM, ou même du promoteur impliqué dans le projet de construction, PICTURE AM a choisi d'utiliser comme indicateur le nombre de contrats de prestataires et de fournisseurs faisant état de l'existence et de la mise en application par ledit prestataire ou fournisseur d'une démarche d'achat responsables.

c. Intégration d'une charte chantier propre

Picture AM ou les promoteurs engagés sur les projets de construction ou de rénovation gérés par Picture AM intégreront aux contrats avec ses prestataires une charte chantier propre. Celle-ci vise entre autres à limiter l'impact du chantier sur son environnement proche, à minimiser les nuisances que pourraient engendrer les travaux vis-à-vis des riverains et à promouvoir de bonnes conditions sanitaires sur le site.

Indicateur retenu :

- Pourcentage de chantiers possédant une charte chantier propre.

2. Collaborateurs

Afin de mieux appréhender les enjeux de développement durable dans ses activités, dans la gestion de ses fonds et de ses actifs, Picture AM souhaite œuvrer pour la sensibilisation et la formation régulière des collaborateurs de Picture AM. Afin de concrétiser cette volonté, Picture AM a élaboré une charte de formation à l'attention de ses collaborateurs. Celle-ci prévoit notamment la mise en place régulière de formation, déclinée sur deux échelles :

- La formation et la sensibilisation sur les grands enjeux environnementaux, et particulièrement sur le thème central du changement climatique ;
- La formation sur les enjeux environnementaux appliqués aux activités et aux métiers des collaborateurs.



Indicateurs retenus :

- Part des équipes formées dans l'année ;
- Nombre d'heures de formation par collaborateur.

3. Clients

Avec l'importance croissante des enjeux extra financiers, la démarche ESG déployée par Picture AM, ainsi que l'ensemble des initiatives internes en matière de responsabilité sociétale qui ont été mises en œuvre doivent être rendues les plus transparentes possibles auprès des clients de Picture AM. Pour se faire, Picture AM s'engage à communiquer sur une base régulière sur les initiatives entreprises en la matière, sur l'intégration de l'ESG au sein de ses fonds, ainsi que sur les résultats obtenus suite au déploiement de la démarche ESG.

Indicateur retenu :

- Nombre de supports commerciaux ou de reporting intégrant la dimension ESG.

4. Property / Facility Managers (dans le cadre d'actifs en exploitation)

Les gestionnaires ont un rôle important à jouer dans la remontée d'information comme dans la mise en œuvre des améliorations et bonnes pratiques en matières environnementales et sociales. Dans le cas éventuel de l'implication de Property / Facility managers sur des actifs en portefeuille, Picture AM avait identifié plusieurs pistes d'engagement permettant de faciliter le dialogue, la coopération et la sensibilisation de ces parties prenantes, et, afin d'aligner les pratiques et de sensibiliser les Property / Facility managers, Picture AM ambitionnait de demander aux gestionnaires d'immeubles de respecter sa politique ESG, en intégrant une clause à leur contrat en ce sens.

Par ailleurs, la coopération à la remontée d'information sur les immeubles en exploitation devait également être intégrée à leurs mandats.

Comme pour les prestataires et fournisseurs, l'adhésion des property et facility managers des Fonds à la charge d'achat responsables de PICTURE AM s'est avérée complexe à mettre en place, la relation contractuelle engageant lesdits property et facility manager étant établie avec les sociétés portant les actifs des fonds, ainsi qu'éventuellement leur occupants.

Ainsi, plutôt que de retenir le pourcentage de property et facility managers adhérant à la charte achat responsable de PICTURE AM, PICTURE AM a choisi d'utiliser comme indicateur la part de contrats de property et facility manager mandatés incluant des clauses ESG reflétant notamment les objectifs de labellisation ISR du Fonds.

Indicateur retenu :

- Part de contrats de property et facility manager mandatés incluant des clauses ESG reflétant notamment les objectifs de labellisation ISR du Fonds

5. Locataires/usagers (dans le cadre d'actifs en exploitation)



L'intégration des locataires lors de la phase d'exploitation est également nécessaire à la mise en œuvre effective de la démarche ESG. La coopération avec les locataires est en effet primordiale sur des sujets cruciaux de la stratégie et des objectifs ESG fixés. C'est tout particulièrement le cas sur les thématiques environnementales, où un usage approprié et sobre des actifs permet la bonne maîtrise des flux (consommations, eaux, déchets). Un dialogue, ainsi qu'une sensibilisation des locataires doivent ainsi être implémentés.

L'engagement des locataires peut passer par différents vecteurs :

- Sensibilisation des locataires par la transmission d'un guide de bonnes pratiques. Ce guide, distribué aux nouveaux locataires, doit les aider à adopter les bons gestes dans une optique de sobriété sur certaines thématiques environnementales clés (consommation d'énergie, consommation d'eau, etc.).
- Incitation pour les locataires à transmettre les données énergétiques. La bonne mesure des consommations est en effet un élément clé pour la maîtrise et l'amélioration de la performance en matière de consommation énergétique et d'émissions de GES. Picture AM s'engage ainsi à échanger sur une base régulière afin d'assurer la transmission et la prise en compte de données énergétiques fiables. Cette remontée de données peut se faire de manière directe, ou par un mandat de transmission des données, ou encore par la plateforme OPERAT dans le cadre du décret tertiaire.

Indicateurs retenus :

- Part de nouveaux locataires ayant reçu le guide de bonnes pratiques ;
- Part de locataires ayant transmis leurs données énergétiques (direct, mandat, OPERAT).

GOVERNANCE ET DISPOSITIF DE SUIVI

- Gouvernance

Le dispositif d'engagement est suivi par le conseil de surveillance. Le suivi de l'implémentation de la stratégie ESG dont le déploiement de politique d'engagement des parties prenantes clés est porté à l'ordre du jour du conseil de surveillance au moins une fois par an.

- Dispositif de suivi

L'information des investisseurs sur nos actions en matière d'engagement ESG est présentée dans notre rapport ESG, qui sera disponible à compter du 31 mars 2024 portant sur l'exercice 2023.

Le compte-rendu annuel établit un bilan des échanges avec les parties prenantes clés et des avancées réalisées, en prenant soin de bien distinguer ce qui relève de l'environnement, du social et de la gouvernance.

La politique d'engagement ESG est mise à jour chaque année. Cette politique et son compte-rendu annuel sont mis à disposition du public sur notre site internet.



MODALITES PRATIQUES

Picture AM publie annuellement un rapport sur l'application de sa politique d'engagement intégré dans le rapport annuel ESG.

La présente politique ainsi que les politiques y afférentes font l'objet d'une révision annuelle et sont disponibles en libre accès sur le site internet <https://www.picture-realestate.com/>.