

PICTURE Asset Management
Société par actions simplifiée au capital de 150.000 €
Siège social : 56, rue Catherine de la Rochefoucauld – 75009 Paris
887 836 435 R.C.S. Paris

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
EN DATE DU 15 MAI 2025**

[...]

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale décide, sur proposition du Président, d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à 122.655 € comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024, soit122.655 €
Augmenté du compte « Report à nouveau »644.048 €

Soit un bénéfice distribuable de**766.703 €**

Affecté ainsi qu'il suit :

- Au compte « Report à nouveau »**766.703 €**

Ce qui a pour effet de porter le compte « Report à nouveau » à un solde créditeur de 766.703 €.

Conformément aux dispositions légales, l'Assemblée Générale prend acte qu'il n'a pas été distribué de dividendes depuis la constitution de la Société.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

[...]

QUATRIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie certifiée conforme du procès-verbal des présentes délibérations à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

* *

*

Le Président

Madame Anne-Elisabeth Génot



PICTURE ASSET MANAGEMENT SAS

Comptes annuels
31/12/2024



Période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (Bilan)

Sommaire

0.1	Bilan actif	3
0.2	Bilan passif	4
0.3	Compte de résultat	5
0.4	Annexe	7



Actif			Au 31/12/2024			Au 31/12/2023
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles	Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL				
		Terrains				592
		Constructions				
Actif immobilisé	Immobilisations corporelles	Inst. techniques, mat. out. industriels	57 105	43 700	13 404	34 311
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL	57 105	43 700	13 404	34 904
	Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence				
		Autres participations				
		Créances rattachées à des participations				
		Titres immob. de l'activité de portefeuille				
		Autres titres immobilisés				
Actif circulant	Stocks	Prêts				
		Autres immobilisations financières	39 225		39 225	16 369
		TOTAL	39 225		39 225	16 369
		TOTAL	96 330	43 700	52 629	51 274
		TOTAL	96 330	43 700	52 629	51 274
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
	Créances ⁽³⁾	TOTAL				
		Avances et acomptes versés sur commandes	1 729		1 729	1 729
		Clients et comptes rattachés	356 918		356 918	175 558
		Autres créances	139 189		139 189	8 354
		Capital souscrit et appelé, non versé				
Actif circulant	Divers	TOTAL	496 108		496 108	183 913
		Valeurs mobilières de placement	754 945		754 945	921 317
		(dont actions propres :)				
		Instruments de trésorerie				
		Disponibilités	579 859		579 859	603 747
	Charges constatées d'avance	TOTAL	1 334 805		1 334 805	1 525 065
		Charges constatées d'avance	54 656		54 656	15 505
		TOTAL	1 887 300		1 887 300	1 726 213
		TOTAL	1 887 300		1 887 300	1 726 213
		TOTAL	1 887 300		1 887 300	1 726 213
Actif circulant	Frais d'émission d'emprunts à étaler	Primes de remboursement des emprunts				
		Écarts de conversion actif				
		TOTAL				
		TOTAL	1 983 630	43 700	1 939 929	1 777 488
		TOTAL	1 983 630	43 700	1 939 929	1 777 488
	TOTAL DE L'ACTIF	TOTAL	1 983 630	43 700	1 939 929	1 777 488
		TOTAL	1 983 630	43 700	1 939 929	1 777 488
		TOTAL	1 983 630	43 700	1 939 929	1 777 488
		TOTAL	1 983 630	43 700	1 939 929	1 777 488
		TOTAL	1 983 630	43 700	1 939 929	1 777 488
Actif circulant	Renvois :	(1) Dont droit au bail				
		(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières			25 856	
		(3) Dont créances à plus d'un an (brut)			49 761	
		TOTAL			75 617	
		TOTAL			75 617	
	Clause de réserve de propriété	Immobilisations				
		Stocks				
		Créances clients				
		TOTAL				
		TOTAL				



Passif		Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Capitaux propres	Capital (dont versé : 150 000)	150 000	150 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	399 478	399 478
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	15 000	15 000
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	644 048	41 485
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	122 655	602 563
	Situation nette avant répartition	1 331 182	1 208 526
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		1 331 182	1 208 526
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
	Emprunts et dettes financières divers (3)		
	Total		
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	132 270	43 965
	Dettes fiscales et sociales	476 476	524 995
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		
	Instruments de trésorerie		
Total		608 747	568 961
Produits constatés d'avance			
Total des dettes et des produits constatés d'avance		608 747	568 961
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		1 939 929	1 777 488
	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	2 695	
	à moins d'un an	606 051	568 961
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			
(3) dont emprunts participatifs			



		France	Exportation	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	2 996 070		2 996 070	4 048 080
	Chiffre d'affaires net	2 996 070		2 996 070	4 048 080
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Charges d'exploitation (2)	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
	Autres produits			13	10
	Total			2 996 083	4 048 090
	Marchandises	Achats		1 383	
		Variation de stocks			
	Matières premières et autres approvisionnements	Achats			
Opér. commun		Variation de stocks			
	Autres achats et charges externes (3)			473 849	536 695
	Impôts, taxes et versements assimilés			22 348	33 843
	Salaires et traitements			1 463 946	1 657 267
	Charges sociales			611 504	735 351
	Dotations	• sur immobilisations	amortissements	9 717	20 011
	d'exploitation	• sur actif circulant	provisions		
Produits financiers	• pour risques et charges				
	Autres charges			241 785	241 921
	Total			2 824 535	3 225 092
	Résultat d'exploitation	A		171 548	822 998
	Bénéfice attribué ou perte transférée	B			
	Perte supportée ou bénéfice transféré	C			
	Produits financiers de participations (4)				
Charges financières	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			26 320	26 405
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			26 320	26 405
	Dotations financières aux amortissements et provisions				
Résultat financier	Intérêts et charges assimilées (5)				3 836
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total				3 836
	Résultat financier	D		26 320	22 568
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E		197 868	845 567



		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	20 000	
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total	20 000	
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	19 289	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	19 289	
Résultat exceptionnel		F	710
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	243 004
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		122 655	602 563
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		3 836

SAS PICTURE ASSET MANAGEMENT

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2024

Le total du bilan avant affectation du résultat de l'exercice est de 1 939 929 euros. Le résultat net comptable est un gain de 122 655 euros.

1.1 Présentation de la société et faits significatifs de l'exercice

La société Picture Asset Management est une société indépendante créée en août 2020, sous la forme d'une Société par Actions Simplifiée.

Picture Asset Management 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 son activité de société de gestion de portefeuille, 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.

Ainsi, PICTURE Asset Management a poursuivi son activité de prestataires de services immobiliers sur l'année 2024 pour le compte de ses clients.

Sur le plan corporate, le capital de la société se décompose désormais comme suit :

- BANQUE POPULAIRE DEVELOPPEMENT détient 70% du capital et 74% des droits de vote
- M4GE détient 21,65% du capital et 21,05% des droits de vote
- RE NEWSTART détient 5,00% du capital et 5,26% des droits de vote
- Les collaborateurs détiennent 3,35% du capital et 0,00% des droits de vote.

S'agissant de l'activité de l'exercice, l'année 2024 a été marqué par un ralentissement très net de l'activité immobilière sur les marchés institutionnels dans la continuité de l'année 2023, se traduisant par un recul du Chiffre d'Affaires de la société.

En effet, l'instabilité géopolitique liée à la guerre en Ukraine et aux tensions Israélo-Palestiniennes ont participé à affaiblir la confiance des investisseurs dans le secteur de l'immobilier.

Ce contexte a eu un impact sur le développement de la société, qui s'est concentrée en 2024 sur la gestion du portefeuille existant, la poursuite de la levée du Fonds PictO+ et l'investissement pour le compte de ce Fonds.

La baisse du Chiffre d'Affaires de l'exercice avait été anticipée par la direction de la société dans le cadre de l'élaboration de son plan d'affaires, la conduisant à décider du report à nouveau des bénéfices de l'exercice précédent, couplé à une gestion particulièrement prudente de ses dépenses et de sa trésorerie. Ainsi, les charges ont pu être réduites par rapport à l'exercice précédent et malgré un contexte économique difficile

et une baisse significative de son Chiffre d'Affaires, PICTURE Asset Management clôture son exercice avec un profit de 122 655 €.

L'année 2024 a toutefois permis à PICTURE Asset Management de poursuivre le développement de son premier Fonds, nommé « PictO+ », déclaré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 5 décembre 2022, activité entrant dans le cadre de son agrément, avec la souscription d'un 13^{ème} investisseur dans le Fonds. Les souscriptions de ce Fonds ont été clôturées au 31 décembre 2024.

PictO+ est un fonds "value-added", réservé aux investisseurs professionnels, avec des ambitions ESG fortes puisque ce fonds est classé SFDR "Article 9" et a obtenu un label ISR.

Dans le cadre de ce Fonds PictO+, PICTURE agissant en tant que Société de Gestion du Fonds, a procédé en 2024 à l'acquisition d'un actif situé à Paris, rue de la Pierre Levée et a cédé l'actif situé à Ferney-Voltaire pour le compte du Fonds.

PICTURE a également travaillé à l'acquisition d'un ensemble mixte, « Square d'Orléans », situé dans le 9^{ème} arrondissement de Paris, et accompagné en qualité de conseil la société BAUMONT REAL ESTATE TWO SCSP SICAV-RAIF dans la signature d'une promesse de vente en vue de la réalisation de cette transaction sur l'exercice 2025. A ce titre, elle a signé avec BAUMONT REAL ESTATE TWO SCSP SICAV-RAIF un mandat de recherche et de conseil à l'acquisition lui permettant de valider les conditions de sa rémunération sous réserve de la signature de l'acte authentique d'acquisition à venir.

PICTURE a également travaillé à la création d'un Fonds sous la forme d'une Société d'Investissement Professionnelle Spécialisée qui viendrait en substitution de BAUMONT REAL ESTATE TWO SCSP SICAV-RAIF dans le cadre de l'acquisition de cette opération Square d'Orléans et qui serait géré par PICTURE en qualité de Société de Gestion dans le cadre son agrément. A ce titre, PICTURE a pu percevoir sur l'exercice 2024 des honoraires relatifs au travail de constitution du Fonds Professionnel Spécialisé susvisé.

De façon plus accessoire sur l'exercice 2024, PICTURE a accompagné quelques preneurs en qualité de conseil pour leur prise à bail.

1.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été établis et présentés conformément à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels. Ces comptes, ont été établis conformément aux principes du règlement ANC 2014-03 (mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant actualisé par la suite), à savoir :

- La prudence
- La permanence des méthodes d'un exercice à l'autre
- La continuité d'exploitation

- L'indépendance des exercices

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros.

Les éléments inscrits en comptabilité sont enregistrés selon la méthode du coût historique.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

1.2.1 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan et sont évaluées à leur coût d'acquisition, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les actifs dont l'utilisation par l'entité est déterminable font l'objet d'un amortissement mesuré par la consommation des avantages économiques attendus de l'actif.

Pour l'ensemble des actifs, il est apprécié à la clôture de l'exercice s'il existe un indice externe ou interne de perte de valeur montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur. Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

Les amortissements sont calculés sur la durée réelle d'utilisation.

Les amortissements sont calculés selon le plan suivant :

- Installations générales, agencements : en linéaire sur 10 ans ;
- Construction sur sol d'autrui : en linéaire sur 3 ans ;
- Matériel de bureau et informatique : en linéaire sur 3 ans.

1.2.2 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées au coût historique. Elles correspondent à des dépôts de garanties versés.

1.2.3 Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine.

1.2.4 Disponibilités

Les liquidités en banque sont évaluées à leur valeur nominale.

Le montant des disponibilités comporte 750 000€ de comptes à terme dont :

- 250 000€ à échéance au 17/01/2025
- 500 000€ à échéance au 26/01/2025

1.2.5 Compte de régularisation

Il s'agit de charges constatées d'avance dont l'exercice de rattachement est postérieur à celui clos le 31 décembre 2024.

2 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

2.1 Actif

2.1.1 État de l'actif immobilisé (brut)

Immobilisations		Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorporelles	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	-	-	-	-
	Construction sur sol propre	-	-	-	-
	Construction sur sol d'autrui	11 000	-	11 000	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	-	-	-	-
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	29 120	5 525	23 624	11 021
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	47 868	1 982	3 765	46 085
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL III		87 988	7 507	38 389	57 105
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	16 370	36 757	13 902	39 225
TOTAL IV		16 370	36 757	13 902	39 225
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		104 357	44 264	52 291	96 330

2.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II		-	-	-	-
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	-	-	-	-
	Sur sol d'autrui	10 407	593	11 000	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	7 846	1 621	7 349	2 118
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	34 830	7 504	751	41 582
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		53 083	9 717	19 100	43 701
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		53 083	9 717	19 100	43 701

2.1.3 Tableaux des amortissements

Cf. 2.1.2

	Début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Fin de l'exercice
		Amortissement	Dépréciation	Amortissement	Dépréciation	
Incorporelles	-	-	-	-	-	-
Corporelles	53 083	9 717	-	19 100	-	43 701
Financières	-		-		-	-
TOTAL	53 083	9 717	-	19 100	-	43 701

2.1.4 Immobilisations financières

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute fin d'exercice
		Réévaluation	Acquisition apports Virements	Virement poste à poste	Cessions Rebuts	
Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-	-	-
Titres de participation (y compris évaluées par équivalence. Ci-dessus)	-	-	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	16 370		36 757		13 902	39 225

2.2 Actif circulant

2.2.1 Charges constatées d'avance

Nature	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
CCA ALTARES	14/04/2024	13/04/2025	1 597,20		
CCA BABILOU	01/01/2025	31/01/2025	1 777,38		
CCA SNCF	11/03/2025	13/03/2025	375,00		
CCA PADDLE	02/12/2024	02/12/2025	52,42		
CCA CFNEWSIMMO	21/01/2024	20/01/2025	88,52		
CCA COSTARUKLIMITED	01/10/2024	30/09/2025	2 618,29		
CCA ACM IARD	01/08/2024	01/08/2025	316,17		
CCA DOCUSIGN	12/04/2024	11/04/2025	1 080,67		
CCA EPS	26/12/2024	25/01/2025	25,81		
CCA EXPENSYA	20/12/2024	20/12/2025	661,57		
CCA HWA	21/07/2024	20/07/2025	22,45		
CCA HWA	21/07/2024	15/07/2025	28,62		
CCA MBE CONSEIL	01/10/2024	31/03/2025	2 534,34		
CCA MICROSOFT	21/08/2024	20/08/2025	1 427,85		
CCA MICROSOFT	20/11/2024	19/11/2025	159,29		
CCA OID	01/01/2025	31/12/2025	7 900,00		
CCA PRICEHUBBLE	09/10/2024	08/01/2025	217,39		
CCA UPSLIDE	23/11/2024	22/11/2025	5 677,08		
CCA WTW	01/01/2025	31/12/2025	27 378,48		
CCA ACM IARD	02/12/2024	02/12/2025	718,30		

2.3 Capitaux propres

2.3.1 Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice, ou les mouvements de l'exercice sont décrits ci-après ;	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	129 478	150 000
Position fin de l'exercice	129 478	150 000

A la constitution, le capital social est fixé à 100 000 euros divisé en 100 000 actions d'une valeur nominale d'un euro chacune intégralement libérées.

Il est divisé en cent vingt-neuf mille quatre cent soixante-dix-huit (129 478) actions d'un euro et quinze centimes (arrondi) (1,15 €) de valeur nominale chacune, intégralement libérées.

Sur ces cent vingt-neuf mille quatre cent soixante-dix-huit (129 478) actions :

- cent vingt-trois mille trois (123 003) actions sont des actions ordinaires et
- six mille quatre cent soixante-quinze (6 475) actions sont des actions de préférence de catégorie 1

2.3.2 Variation des capitaux propres

Libellés	01/01/2024	Affectation du résultat	Augmentations	Diminutions	2024
Capital	150 000		-	-	150 000
Réserves, primes et écarts	414 478		-	-	414 478
Report à nouveau	41 485	602 564	-	-	644 049
Résultat N-1	602 564	-602 564	122 656	-	122 656
Résultat	-		-	-	-
Provisions réglementées	-		-	-	-
Autres	-		-	-	-
TOTAL	1 208 527	-	122 656	-	1 331 182

2.4 État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice

2.4.1 Créances et autres créances

ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		39 225	25 856	13 369
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		356 919	307 158	49 761
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie*	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée*	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		945	945	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	113 218	113 218	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	20 800	20 800	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	1 967	1 967	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		2 260	2 260	-
	Charges constatées d'avance		54 657	54 657	-
TOTAL			589 991	526 860	63 130

2.4.2 Dettes et autres dettes

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers		-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		132 271	129 575	2 696	-
Personnel et comptes rattachés		137 910	137 910	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		195 305	195 305	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	113 346	113 346	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	29 916	29 916	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		-	-	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		608 747	606 052	2 696	-

2.5 Compte de résultat

2.5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
- Biens	2 996 071	-	2 996 071
- Services		-	
Chiffre d'affaires net	2 996 071	-	2 996 071

La société a réalisé en France au cours de l'exercice un chiffre d'affaires s'élevant à 2 996 071 euros.

Le chiffre d'affaires est reconnu une fois la prestation rendue.

2.5.2 Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	9 500
Honoraires totaux	9 500

Ce montant correspond à des travaux effectués dans le cadre de l'audit légal des comptes.

3 Informations relatives à la fiscalité

3.1 Informations relatives au régime fiscal

• Résultat de l'exercice	+	122 655
• Impôt sur les bénéfices à 25 %	+	75 923
• Résultat avant impôt	=	198 578
• Variation des provisions réglementées		
• Résultat hors évaluations fiscales dérogatoires		

3.2 Impôt sur les bénéfices

3.2.1 Ventilation

		Résultat courant	Résultat exceptionnel	Participation salariés
Résultat avant impôts		197 869	710	-
Impôt au taux de :	25	75 923	-	-
Impôt sur PVLT		-	-	-
Résultat après impôts		121 946	710	-

4 Informations relatives à l'effectif

L'effectif moyen salarié de l'entité se décompose ainsi, par catégorie.

	<i>Personnel salarié</i>
Cadres	10
Agents de maîtrise et Techniciens	
Employés	
Ouvriers	
TOTAL	10

5 Autres informations

5.1 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	29 410
Charges sociales provisionnées	13 043
Charges fiscales provisionnées	-
BONUS	
Bonus	108 500
Charges sociales provisionnées	48 825
Charges fiscales provisionnées	
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	84 418
RRR à accorder, avoirs à établir	
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	6 106
Autres charges fiscales	
Divers	-
TOTAL	290 302

Les charges à payer sont composées essentiellement de provisions pour congés payés et bonus, ainsi que les charges sociales liées.

5.2 Produits à recevoir

Libellés	Montant
AUTRES PRODUITS	
Sécurité sociale	815
Autres produits fiscaux	1 967
TOTAL	2 782

5.3 Evènements postérieurs à la clôture

Le 5 février 2025, Picture Asset Management a procédé à la déclaration du Fonds dénommé « BRET Square 1829 » auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

BRET Square 1829 est une Société d'Investissement Professionnelle Spécialisée (SIPS), société d'investissement à capital variable sous la forme d'une société par actions simplifiée.

Ce fonds professionnel, géré par PICTURE Asset Management en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, est co-détenu par BauMont Real Estate Capital Limited et PICTURE Asset Management (qui détient 1 part du Fonds).

La société BRET Square 1829 s'est substituée à BAUMONT REAL ESTATE TWO SCSP SICAV-RAIF dans le bénéfice de la promesse de vente signée en 2024 et a réalisé l'acquisition de l'actif Square d'Orléans en date du 14 février 2025. Cette opération a permis à PICTURE d'être rémunérée au titre de son mandat de recherche et de conseil à l'acquisition, et de sécuriser des missions de Fund Management, d'Asset Management et de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour le compte du Fonds BRET Square 1829.

5.4 Informations sur les engagements hors bilan donnés et reçus (PCG art. 836-1 nouveau), dont :

- L'état des cautionnements, avals et garanties, l'état des sûretés (C. com. art. L 232-1), les engagements en matière de pension ou indemnités assimilées (C. com. art. L 123-13) : Néant
- Les engagements pris en matière de crédit-bail (C. mon. fin. art. R 313-14 ; PCG art. 836-3 et 836-4 nouveaux) : Néant

5.5 Pour les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance, indication du montant global, pour chaque catégorie (PCG art. 835-1 nouveau):

- Avances et crédits qui leur sont alloués avec indication des conditions consenties et des remboursements opérés pendant l'exercice et montant des engagements pris pour leur compte : Néant
- Engagements de retraite et avantages similaires contractés à leur profit : Néant
- Rémunérations allouées au titre de leurs fonctions : 200 000€

PICTURE ASSET MANAGEMENT

Société par Actions Simplifiée

56, rue Catherine de la Rochefoucauld

75009 Paris

R.C.S Paris 887 836 435

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024



Société d'expertise comptable inscrite au tableau
de l'ordre de Paris - Ile de France.



Société de commissariat aux comptes membre
de la compagnie régionale de Paris.

Exelmans Audit - 56, rue de Monceau - 75008 Paris
R.C.S. Paris 410 962 377 - code APE 6920Z - TVA n° FR 714 109 623 77

PICTURE ASSET MANAGEMENT

Société par Actions Simplifiée
56, rue Catherine de la Rochefoucauld
75009 Paris
R.C.S Paris 887 836 435

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société PICTURE ASSET MANAGEMENT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PICTURE ASSET MANAGEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnés à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ses comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnelle permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prise individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- ❖ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ❖ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ❖ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que des informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ❖ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ❖ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 24 avril 2025

Le commissaire aux comptes

Exelmans Audit

Éric GUEDJ



PICTURE ASSET MANAGEMENT SAS

Comptes annuels
31/12/2024



Période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (Bilan)

Sommaire

0.1	Bilan actif	3
0.2	Bilan passif	4
0.3	Compte de résultat	5
0.4	Annexe	7



Actif			Au 31/12/2024			Au 31/12/2023
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles	Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL				
		Terrains				592
		Constructions				
Actif immobilisé	Immobilisations corporelles	Inst. techniques, mat. out. industriels	57 105	43 700	13 404	34 311
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL	57 105	43 700	13 404	34 904
	Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence				
		Autres participations				
		Créances rattachées à des participations				
		Titres immob. de l'activité de portefeuille				
		Autres titres immobilisés				
Actif circulant	Stocks	Prêts				
		Autres immobilisations financières	39 225		39 225	16 369
		TOTAL	39 225		39 225	16 369
		TOTAL de l'actif immobilisé	96 330	43 700	52 629	51 274
Actif circulant	Créances ⁽³⁾	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
Actif circulant	Divers	TOTAL				
		Avances et acomptes versés sur commandes	1 729		1 729	1 729
		Clients et comptes rattachés	356 918		356 918	175 558
		Autres créances	139 189		139 189	8 354
		Capital souscrit et appelé, non versé				
Actif circulant	Divers	TOTAL	496 108		496 108	183 913
		Valeurs mobilières de placement	754 945		754 945	921 317
		(dont actions propres :)				
		Instruments de trésorerie				
		Disponibilités	579 859		579 859	603 747
Actif circulant	Charges constatées d'avance	TOTAL	1 334 805		1 334 805	1 525 065
		Charges constatées d'avance	54 656		54 656	15 505
		TOTAL de l'actif circulant	1 887 300		1 887 300	1 726 213
		Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Actif circulant	Écart de conversion actif	Primes de remboursement des emprunts				
		Écart de conversion actif				
		TOTAL DE L'ACTIF	1 983 630	43 700	1 939 929	1 777 488
Actif circulant	Renvois :	(1) Dont droit au bail				
		(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières			25 856	
		(3) Dont créances à plus d'un an (brut)			49 761	
Actif circulant	Clause de réserve de propriété	Immobilisations				
		Stocks				
		Créances clients				



Passif		Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Capitaux propres	Capital (dont versé : 150 000)	150 000	150 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	399 478	399 478
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	15 000	15 000
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	644 048	41 485
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	122 655	602 563
	Situation nette avant répartition	1 331 182	1 208 526
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		1 331 182	1 208 526
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
	Emprunts et dettes financières divers (3)		
	Total		
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	132 270	43 965
	Dettes fiscales et sociales	476 476	524 995
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		
	Instruments de trésorerie		
Total		608 747	568 961
Produits constatés d'avance			
Total des dettes et des produits constatés d'avance		608 747	568 961
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		1 939 929	1 777 488
	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	2 695	
	à moins d'un an	606 051	568 961
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			
(3) dont emprunts participatifs			



		France	Exportation	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	2 996 070		2 996 070	4 048 080
	Chiffre d'affaires net	2 996 070		2 996 070	4 048 080
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Charges d'exploitation (2)	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
	Autres produits			13	10
	Total			2 996 083	4 048 090
	Marchandises	Achats		1 383	
		Variation de stocks			
	Matières premières et autres approvisionnements	Achats			
Opér. commun		Variation de stocks			
	Autres achats et charges externes (3)			473 849	536 695
	Impôts, taxes et versements assimilés			22 348	33 843
	Salaires et traitements			1 463 946	1 657 267
	Charges sociales			611 504	735 351
	Dotations	• sur immobilisations	amortissements	9 717	20 011
	d'exploitation	• sur actif circulant	provisions		
Produits financiers	• pour risques et charges				
	Autres charges			241 785	241 921
	Total			2 824 535	3 225 092
	Résultat d'exploitation	A		171 548	822 998
	Bénéfice attribué ou perte transférée	B			
	Perte supportée ou bénéfice transféré	C			
	Produits financiers de participations (4)				
Charges financières	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			26 320	26 405
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			26 320	26 405
	Dotations financières aux amortissements et provisions				
Résultat financier	Intérêts et charges assimilées (5)				3 836
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total				3 836
	Résultat financier	D		26 320	22 568
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E		197 868	845 567



		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	20 000	
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total	20 000	
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	19 289	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	19 289	
Résultat exceptionnel		F	710
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	243 004
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		122 655	602 563
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		3 836

SAS PICTURE ASSET MANAGEMENT

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2024

Le total du bilan avant affectation du résultat de l'exercice est de 1 939 929 euros. Le résultat net comptable est un gain de 122 655 euros.

1.1 Présentation de la société et faits significatifs de l'exercice

La société Picture Asset Management est une société indépendante créée en août 2020, sous la forme d'une Société par Actions Simplifiée.

Picture Asset Management 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 son activité de société de gestion de portefeuille, 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.

Ainsi, PICTURE Asset Management a poursuivi son activité de prestataires de services immobiliers sur l'année 2024 pour le compte de ses clients.

Sur le plan corporate, le capital de la société se décompose désormais comme suit :

- BANQUE POPULAIRE DEVELOPPEMENT détient 70% du capital et 74% des droits de vote
- M4GE détient 21,65% du capital et 21,05% des droits de vote
- RE NEWSTART détient 5,00% du capital et 5,26% des droits de vote
- Les collaborateurs détiennent 3,35% du capital et 0,00% des droits de vote.

S'agissant de l'activité de l'exercice, l'année 2024 a été marqué par un ralentissement très net de l'activité immobilière sur les marchés institutionnels dans la continuité de l'année 2023, se traduisant par un recul du Chiffre d'Affaires de la société.

En effet, l'instabilité géopolitique liée à la guerre en Ukraine et aux tensions Israélo-Palestiniennes ont participé à affaiblir la confiance des investisseurs dans le secteur de l'immobilier.

Ce contexte a eu un impact sur le développement de la société, qui s'est concentrée en 2024 sur la gestion du portefeuille existant, la poursuite de la levée du Fonds PictO+ et l'investissement pour le compte de ce Fonds.

La baisse du Chiffre d'Affaires de l'exercice avait été anticipée par la direction de la société dans le cadre de l'élaboration de son plan d'affaires, la conduisant à décider du report à nouveau des bénéfices de l'exercice précédent, couplé à une gestion particulièrement prudente de ses dépenses et de sa trésorerie. Ainsi, les charges ont pu être réduites par rapport à l'exercice précédent et malgré un contexte économique difficile

et une baisse significative de son Chiffre d'Affaires, PICTURE Asset Management clôture son exercice avec un profit de 122 655 €.

L'année 2024 a toutefois permis à PICTURE Asset Management de poursuivre le développement de son premier Fonds, nommé « PictO+ », déclaré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 5 décembre 2022, activité entrant dans le cadre de son agrément, avec la souscription d'un 13^{ème} investisseur dans le Fonds. Les souscriptions de ce Fonds ont été clôturées au 31 décembre 2024.

PictO+ est un fonds "value-added", réservé aux investisseurs professionnels, avec des ambitions ESG fortes puisque ce fonds est classé SFDR "Article 9" et a obtenu un label ISR.

Dans le cadre de ce Fonds PictO+, PICTURE agissant en tant que Société de Gestion du Fonds, a procédé en 2024 à l'acquisition d'un actif situé à Paris, rue de la Pierre Levée et a cédé l'actif situé à Ferney-Voltaire pour le compte du Fonds.

PICTURE a également travaillé à l'acquisition d'un ensemble mixte, « Square d'Orléans », situé dans le 9^{ème} arrondissement de Paris, et accompagné en qualité de conseil la société BAUMONT REAL ESTATE TWO SCSP SICAV-RAIF dans la signature d'une promesse de vente en vue de la réalisation de cette transaction sur l'exercice 2025. A ce titre, elle a signé avec BAUMONT REAL ESTATE TWO SCSP SICAV-RAIF un mandat de recherche et de conseil à l'acquisition lui permettant de valider les conditions de sa rémunération sous réserve de la signature de l'acte authentique d'acquisition à venir.

PICTURE a également travaillé à la création d'un Fonds sous la forme d'une Société d'Investissement Professionnelle Spécialisée qui viendrait en substitution de BAUMONT REAL ESTATE TWO SCSP SICAV-RAIF dans le cadre de l'acquisition de cette opération Square d'Orléans et qui serait géré par PICTURE en qualité de Société de Gestion dans le cadre son agrément. A ce titre, PICTURE a pu percevoir sur l'exercice 2024 des honoraires relatifs au travail de constitution du Fonds Professionnel Spécialisé susvisé.

De façon plus accessoire sur l'exercice 2024, PICTURE a accompagné quelques preneurs en qualité de conseil pour leur prise à bail.

1.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été établis et présentés conformément à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels. Ces comptes, ont été établis conformément aux principes du règlement ANC 2014-03 (mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant actualisé par la suite), à savoir :

- La prudence
- La permanence des méthodes d'un exercice à l'autre
- La continuité d'exploitation

- L'indépendance des exercices

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros.

Les éléments inscrits en comptabilité sont enregistrés selon la méthode du coût historique.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

1.2.1 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan et sont évaluées à leur coût d'acquisition, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les actifs dont l'utilisation par l'entité est déterminable font l'objet d'un amortissement mesuré par la consommation des avantages économiques attendus de l'actif.

Pour l'ensemble des actifs, il est apprécié à la clôture de l'exercice s'il existe un indice externe ou interne de perte de valeur montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur. Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

Les amortissements sont calculés sur la durée réelle d'utilisation.

Les amortissements sont calculés selon le plan suivant :

- Installations générales, agencements : en linéaire sur 10 ans ;
- Construction sur sol d'autrui : en linéaire sur 3 ans ;
- Matériel de bureau et informatique : en linéaire sur 3 ans.

1.2.2 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées au coût historique. Elles correspondent à des dépôts de garanties versés.

1.2.3 Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine.

1.2.4 Disponibilités

Les liquidités en banque sont évaluées à leur valeur nominale.

Le montant des disponibilités comporte 750 000€ de comptes à terme dont :

- 250 000€ à échéance au 17/01/2025
- 500 000€ à échéance au 26/01/2025

1.2.5 Compte de régularisation

Il s'agit de charges constatées d'avance dont l'exercice de rattachement est postérieur à celui clos le 31 décembre 2024.

2 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

2.1 Actif

2.1.1 État de l'actif immobilisé (brut)

Immobilisations		Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorporelles	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	-	-	-	-
	Construction sur sol propre	-	-	-	-
	Construction sur sol d'autrui	11 000	-	11 000	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	-	-	-	-
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	29 120	5 525	23 624	11 021
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	47 868	1 982	3 765	46 085
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL III		87 988	7 507	38 389	57 105
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	16 370	36 757	13 902	39 225
TOTAL IV		16 370	36 757	13 902	39 225
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		104 357	44 264	52 291	96 330

2.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II		-	-	-	-
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	-	-	-	-
	Sur sol d'autrui	10 407	593	11 000	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	7 846	1 621	7 349	2 118
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	34 830	7 504	751	41 582
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		53 083	9 717	19 100	43 701
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		53 083	9 717	19 100	43 701

2.1.3 Tableaux des amortissements

Cf. 2.1.2

	Début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Fin de l'exercice
		Amortissement	Dépréciation	Amortissement	Dépréciation	
Incorporelles	-	-	-	-	-	-
Corporelles	53 083	9 717	-	19 100	-	43 701
Financières	-		-		-	-
TOTAL	53 083	9 717	-	19 100	-	43 701

2.1.4 Immobilisations financières

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute fin d'exercice
		Réévaluation	Acquisition apports Virements	Virement poste à poste	Cessions Rebuts	
Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-	-	-
Titres de participation (y compris évaluées par équivalence. Ci-dessus)	-	-	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	16 370		36 757		13 902	39 225

2.2 Actif circulant

2.2.1 Charges constatées d'avance

Nature	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
CCA ALTARES	14/04/2024	13/04/2025	1 597,20		
CCA BABILOU	01/01/2025	31/01/2025	1 777,38		
CCA SNCF	11/03/2025	13/03/2025	375,00		
CCA PADDLE	02/12/2024	02/12/2025	52,42		
CCA CFNEWSIMMO	21/01/2024	20/01/2025	88,52		
CCA COSTARUKLIMITED	01/10/2024	30/09/2025	2 618,29		
CCA ACM IARD	01/08/2024	01/08/2025	316,17		
CCA DOCUSIGN	12/04/2024	11/04/2025	1 080,67		
CCA EPS	26/12/2024	25/01/2025	25,81		
CCA EXPENSYA	20/12/2024	20/12/2025	661,57		
CCA HWA	21/07/2024	20/07/2025	22,45		
CCA HWA	21/07/2024	15/07/2025	28,62		
CCA MBE CONSEIL	01/10/2024	31/03/2025	2 534,34		
CCA MICROSOFT	21/08/2024	20/08/2025	1 427,85		
CCA MICROSOFT	20/11/2024	19/11/2025	159,29		
CCA OID	01/01/2025	31/12/2025	7 900,00		
CCA PRICEHUBBLE	09/10/2024	08/01/2025	217,39		
CCA UPSLIDE	23/11/2024	22/11/2025	5 677,08		
CCA WTW	01/01/2025	31/12/2025	27 378,48		
CCA ACM IARD	02/12/2024	02/12/2025	718,30		

2.3 Capitaux propres

2.3.1 Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice, ou les mouvements de l'exercice sont décrits ci-après ;	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	129 478	150 000
Position fin de l'exercice	129 478	150 000

A la constitution, le capital social est fixé à 100 000 euros divisé en 100 000 actions d'une valeur nominale d'un euro chacune intégralement libérées.

Il est divisé en cent vingt-neuf mille quatre cent soixante-dix-huit (129 478) actions d'un euro et quinze centimes (arrondi) (1,15 €) de valeur nominale chacune, intégralement libérées.

Sur ces cent vingt-neuf mille quatre cent soixante-dix-huit (129 478) actions :

- cent vingt-trois mille trois (123 003) actions sont des actions ordinaires et
- six mille quatre cent soixante-quinze (6 475) actions sont des actions de préférence de catégorie 1

2.3.2 Variation des capitaux propres

Libellés	01/01/2024	Affectation du résultat	Augmentations	Diminutions	2024
Capital	150 000		-	-	150 000
Réserves, primes et écarts	414 478		-	-	414 478
Report à nouveau	41 485	602 564	-	-	644 049
Résultat N-1	602 564	-602 564	122 656	-	122 656
Résultat	-		-	-	-
Provisions réglementées	-		-	-	-
Autres	-		-	-	-
TOTAL	1 208 527	-	122 656	-	1 331 182

2.4 État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice

2.4.1 Créances et autres créances

ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		39 225	25 856	13 369
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		356 919	307 158	49 761
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie*	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée*	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		945	945	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	113 218	113 218	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	20 800	20 800	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	1 967	1 967	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		2 260	2 260	-
	Charges constatées d'avance		54 657	54 657	-
TOTAL			589 991	526 860	63 130

2.4.2 Dettes et autres dettes

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers		-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		132 271	129 575	2 696	-
Personnel et comptes rattachés		137 910	137 910	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		195 305	195 305	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	113 346	113 346	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	29 916	29 916	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		-	-	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		608 747	606 052	2 696	-

2.5 Compte de résultat

2.5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
- Biens	2 996 071	-	2 996 071
- Services		-	
Chiffre d'affaires net	2 996 071	-	2 996 071

La société a réalisé en France au cours de l'exercice un chiffre d'affaires s'élevant à 2 996 071 euros.

Le chiffre d'affaires est reconnu une fois la prestation rendue.

2.5.2 Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	9 500
Honoraires totaux	9 500

Ce montant correspond à des travaux effectués dans le cadre de l'audit légal des comptes.

3 Informations relatives à la fiscalité

3.1 Informations relatives au régime fiscal

• Résultat de l'exercice	+	122 655
• Impôt sur les bénéfices à 25 %	+	75 923
• Résultat avant impôt	=	198 578
• Variation des provisions réglementées		
• Résultat hors évaluations fiscales dérogatoires		

3.2 Impôt sur les bénéfices

3.2.1 Ventilation

		Résultat courant	Résultat exceptionnel	Participation salariés
Résultat avant impôts		197 869	710	-
Impôt au taux de :	25	75 923	-	-
Impôt sur PVLT		-	-	-
Résultat après impôts		121 946	710	-

4 Informations relatives à l'effectif

L'effectif moyen salarié de l'entité se décompose ainsi, par catégorie.

	<i>Personnel salarié</i>
Cadres	10
Agents de maîtrise et Techniciens	
Employés	
Ouvriers	
TOTAL	10

5 Autres informations

5.1 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	29 410
Charges sociales provisionnées	13 043
Charges fiscales provisionnées	-
BONUS	
Bonus	108 500
Charges sociales provisionnées	48 825
Charges fiscales provisionnées	
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	84 418
RRR à accorder, avoirs à établir	
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	6 106
Autres charges fiscales	
Divers	-
TOTAL	290 302

Les charges à payer sont composées essentiellement de provisions pour congés payés et bonus, ainsi que les charges sociales liées.

5.2 Produits à recevoir

Libellés	Montant
AUTRES PRODUITS	
Sécurité sociale	815
Autres produits fiscaux	1 967
TOTAL	2 782

5.3 Evènements postérieurs à la clôture

Le 5 février 2025, Picture Asset Management a procédé à la déclaration du Fonds dénommé « BRET Square 1829 » auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

BRET Square 1829 est une Société d'Investissement Professionnelle Spécialisée (SIPS), société d'investissement à capital variable sous la forme d'une société par actions simplifiée.

Ce fonds professionnel, géré par PICTURE Asset Management en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, est co-détenu par BauMont Real Estate Capital Limited et PICTURE Asset Management (qui détient 1 part du Fonds).

La société BRET Square 1829 s'est substituée à BAUMONT REAL ESTATE TWO SCSP SICAV-RAIF dans le bénéfice de la promesse de vente signée en 2024 et a réalisé l'acquisition de l'actif Square d'Orléans en date du 14 février 2025. Cette opération a permis à PICTURE d'être rémunérée au titre de son mandat de recherche et de conseil à l'acquisition, et de sécuriser des missions de Fund Management, d'Asset Management et de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour le compte du Fonds BRET Square 1829.

5.4 Informations sur les engagements hors bilan donnés et reçus (PCG art. 836-1 nouveau), dont :

- L'état des cautionnements, avals et garanties, l'état des sûretés (C. com. art. L 232-1), les engagements en matière de pension ou indemnités assimilées (C. com. art. L 123-13) : Néant
- Les engagements pris en matière de crédit-bail (C. mon. fin. art. R 313-14 ; PCG art. 836-3 et 836-4 nouveaux) : Néant

5.5 Pour les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance, indication du montant global, pour chaque catégorie (PCG art. 835-1 nouveau):

- Avances et crédits qui leur sont alloués avec indication des conditions consenties et des remboursements opérés pendant l'exercice et montant des engagements pris pour leur compte : Néant
- Engagements de retraite et avantages similaires contractés à leur profit : Néant
- Rémunérations allouées au titre de leurs fonctions : 200 000€