

RAPPORT LEC 29
BROWNFIELDS GESTION
ANNEE 2023 SUR L'EXERCICE 2022

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

A.1. Résumé de la démarche

Constituée en 2006, Brownfields est le seul opérateur immobilier à artificialisation nette négative, la société de gestion pouvant ainsi proposer aux investisseurs des fonds à impact vérifiant des critères très exigeants en matière de développement durable.

La société de gestion a établi une charte développement durable et publie un rapport ESG complet, comprenant de nombreux indicateurs d'activité non financiers, depuis 3 exercices.

Les indicateurs suivis couvrent tout le périmètre opéré par Brownfields, intégrant la gestion des fonds immobiliers, la reconversion des sites pollués, la promotion immobilière et la détention d'actifs immobiliers sur le long terme.

Ils sont répartis comme suit :

- Environnement : consommation d'énergie, Impact carbone, Certification et labels environnementaux, adaptabilité aux risques climatiques, gestion des déchets de chantier, artificialisation des sols, préservation des milieux, renaturation, système de chauffage, système de climatisation.
- Social : Proximité aux transports et mobilités douces, Logement à vocation sociale, adaptabilité du bâtiment, services rendus aux occupants, services accessibles aux occupants, impact économique.
- Gouvernance : concertation, relations et communication avec les exploitants, relations et communication avec les prestataires, relations avec les investisseurs, gestion de la chaîne d'approvisionnement, Formation ESG des équipes

FPCI Brownfields 3 – Tableau des critères

| Thématique | Indicateur Suivi | Objectif BF3 |
|---|---|---------------------------------|
| Gestion du passif environnemental | CAPEX 3D et traitement des carrières travaux + études | > 20% du montant du Fonds |
| Lutte contre l'artificialisation des sols | ENAF non consommés grâce au redéveloppement des friches | > 80 ha sur l'ensemble du fonds |
| Economie circulaire : recyclage des matériaux de démolition | Taux de recyclage en masse | > 85 % |

FPCI Brownfields 4 – Tableau des critères

| Thématique | Indicateur Suivi | Objectif BF4 (Fond 250 M€) |
|---|--|--|
| Gestion du passif environnemental | CAPEX 3D et carrières travaux + études | > 20% du montant du Fonds soit plus de 50 M€ de capex |
| Lutte contre l'artificialisation des sols | ENAF non consommé grâce au redéveloppement des friches | > 100 ha sur l'ensemble du fonds |
| Bilan carbone global des opérations réalisées | Ratio Teq CO ₂ évitées et séquestrées... Teq CO ₂ construction et 50 ans d'exploitation | > 40% Plus de 40% du bilan carbone (construction +50 ans exploitation) est compensé |
| Tiers Demandeur | % dossiers Tiers Demandeur | > 50% du nombre de dossiers sur l'ensemble du fonds |
| Amélioration de la biodiversité | Coefficient de Biotope CBS | Delta CBS > 0,2 entre l'état initial et l'état final |
| Economie circulaire : recyclage des matériaux de démolition | Taux de recyclage en masse | > 85% |
| Gouvernance: association des parties prenantes | Nombre de réunions publiques réalisées pendant la préparation et la réalisation des projets | > nombre de projets |
| Logements sociaux, intermédiaires et abordables | En % du nombre total de logements (hors résidences gérées) réalisés pendant la durée du fonds | > 30% |

Pas de Principales Incidences Négatives Identifiées

Brownfields n'a pas identifié de PAI (Principal Adverse Impacts) significatif dans ses activités de dépollution et de reconversion.

A.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement

A.2.1 L'intégration de l'ESG au sein de la gouvernance

Toutes les décisions relatives à la gestion d'un fonds sont prises au sein de comités d'investissement, dont la gouvernance est régie par l'AMF. Avant le passage en comité d'investissement, chaque projet fait l'objet d'un avis extérieur émis par deux Senior Advisors externes à l'entreprise et experts en environnement et en immobilier. La décision

d'engagement d'un projet repose sur la performance financière attendue ainsi que sur l'analyse des risques qui intègre les risques de durabilité.

➤ **Politique d'exclusion et engagement permanent**

Brownfields n'intervenant que dans la reconversion de sites obsolètes, les fonds excluent les investissements dans les secteurs du tabac, des armes, des sociétés des jeux d'argent, de la pornographie, de la déforestation, de la production de pesticides, OGM ou huile de palme, du charbon, de l'exploration, de la production ou de l'exploitation de pétrole ou de gaz. Nous excluons également les investissements dans des sociétés exposées à des pratiques controversées (corruption, violation des droits de l'homme). Brownfields s'engage à choisir des projets qui intègrent des travaux de désamiantage, déconstruction et dépollution. Cet engagement concerne 100% de nos projets

➤ **Intégration des risques de durabilité et adaptation de la rémunération**

Dès 2023, lors des comités d'investissement, sont pris en compte les risques et les principales incidences négatives que peuvent avoir les projets sur les facteurs de durabilité. La rémunération variable de l'équipe de gestion est directement liée à la performance ESG des fonds qu'ils gèrent.

➤ **Comité d'impact**

Un comité d'impact se réunira deux fois par an à partir de 2023.

➤ **Formation à l'ESG**

Les directeurs d'investissements seront tous formés à l'ESG en 2023.

A.2.2 L'informations aux parties prenantes

Brownfields est soumis aux obligations de communication et de transparence des sociétés de gestion. La société de gestion s'attache à ce que la communication faite auprès de ses clients, soit la plus claire, exacte et non trompeuse. L'exigence d'une communication claire, exacte et non trompeuse est également valable pour toute information destinée à présenter un produit auprès d'intermédiaires, qui eux-mêmes auront vocation à informer les clients finaux, comme par exemple tous les supports de formation des vendeurs ou certains documents mis à disposition des distributeurs. Ces règles s'appliquent aussi aux informations publiées par un tiers sur un média social et qui seraient relayées par la société de gestion.

➤ **L'information aux investisseurs**

Une journée investisseurs est organisée tous les ans, avec la visite de chantiers en cours, et des comités consultatifs des investisseurs sont réunis deux fois par an. Des procédures existent pour s'assurer que nos investisseurs sont bien informés des risques des investissements proposés. Pour les investisseurs de la société de gestion, un rapport trimestriel est édité pour chacun des fonds sous gestion. Ce rapport fait le point sur les marchés et la situation financière du fonds et présente une revue détaillée de tous les projets du portefeuille.

➤ **L'information des clients acheteurs immobiliers**

Lors de l'établissement des contrats de VEFA (Vente en Etat Futur d'achèvement), les demandes des acquéreurs sont prises en compte pour les bâtiments à construire. Dès la phase de cahier des charges, leurs exigences sont intégrées en matière de performance énergétique et de labels de construction. Sont également prises en compte les évolutions futures des bâtiments en concevant des bâtiments modulables (par exemple la transformation d'une résidence étudiante en hôtels ou d'une résidence services seniors en logements).

A.3. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci

L'OPPCI FONCIERE DES GENERATIONS est un fonds labellisé ISR.

22 thématiques ESG pour Foncière de Générations

| | |
|--|--|
| <p>Environnement 50%</p>  | <ul style="list-style-type: none">• Consommation d'énergie• Impact Carbone• Certification et Label environnementaux• Adaptabilité aux risques climatiques• Gestion des déchets de chantiers• Artificialisation des sols• Préservation des milieux• Renaturation• Système de chauffage• Système de climatisation |
| <p>Social 30%</p>  | <ul style="list-style-type: none">• Proximité des transports et des moyens de mobilité douce• Logement à vocation sociale• Adaptabilité du bâtiment• Services rendus aux occupants• Services accessibles aux occupants• Impact économique |
| <p>Gouvernance 20%</p>  | <ul style="list-style-type: none">• Concertation• Relation et communication avec les exploitants• Relation et communication avec les prestataires• Relation avec les investisseurs• Gestion de la chaîne d'approvisionnement• Formation ESG des équipes |

Et 8 indicateurs d'impact ESG suivis annuellement

| | | |
|---------------|--|--|
| Environnement | Consommation d'énergie | Performance énergétique du site en kWhEP/m ² .an (Cep selon l'étude thermique RE2020 ou RT2012) |
| | Impact carbone | Performance carbone du site en kgCO ₂ eq/m ² .an (Selon la méthodologie E+C- appliquée au Cep de l'étude thermique RE2020 ou RT2012) |
| | Artificialisation des sols | Etude du CBS* du projet final comparé au CBS du projet initial |
| | Préservation des milieux | Nombre d'hectares d'espaces naturels du site équivalent ou supérieur au nombre d'hectares d'espaces naturels agricoles ou forestiers avant-projet |
| Social | Proximité aux transports et mobilités douces | Part des actifs situés à proximité des transports en commun ou d'équipements de mobilité douce (Distance mesurée à pied) |
| | Adaptabilité et réversibilité des locaux | Part des actifs dont les locaux sont adaptables / réversibles dans leur utilisation |
| Gouvernance | Gestion de la chaîne d'approvisionnement | Part des actifs dont les fournisseurs et sous-traitants ont signé le Code de conduite du fonds |
| | Communication aux prestataires | Part des actifs dont les résultats de la stratégie ISR ont été communiqués à leurs prestataires |

*CBS : Coefficient de biotope de surface

B. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR)

| | Article 6 | Article 8 | Article 9 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------|-------------------|
| OPPCI Foncière des Générations | 18 590 924,00 | | |
| FPCI Brownfields 2 | 935 922,00 | | |
| FPCI Brownfields 3 | 174 539 173,00 | | |
| FPCI Brownfields 4 | | | 670 000,00 |
| TOTAL | 194 066 019,00 | | 670 000,00 |

| Classification "SFDR" | Encours au 31/12/22 | % d'encours |
|-----------------------|-----------------------|----------------|
| Article 6 | 194 066 019,00 | 99,66% |
| Article 8 | | 0,00% |
| Article 9 | 670 000,00 | 0,34% |
| Total | 194 736 019,00 | 100,00% |

C. Dispositions spécifiques en matière d'équilibre femmes/hommes (loi RIXAIN)

L'article L. 533-22-2-4 du Comofi stipule que « les sociétés de gestion de portefeuille définissent un objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement. Les résultats obtenus sont présentés dans le document mentionné au II de l'article L. 533-22-1. Cet objectif est actualisé chaque année.

Compte tenu de l'absence de représentation des femmes parmi les gérants de portefeuille, Brownfields Gestion se donne comme objectif de rééquilibrer l'effectif dédié à la gestion si les conditions le lui permettent. Ainsi, lors du lancement d'un recrutement futur, Brownfields Gestion indiquera clairement sa préférence, à compétences égale, pour un profil de sexe féminin plutôt que masculin. A ce jour l'objectif de mixité n'est pas totalement respecté.