

RAPPORT LEC 29
BROWNFIELDS GESTION
ANNÉE 2025 SUR L'EXERCICE 2024

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 4 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 : gestion du passif environnemental, tiers demandeur, consommation d'énergie, impact carbone, certification et labels environnementaux, adaptabilité aux risques climatiques, gestion des déchets de chantier, lutte contre l'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 217 M€)
Gestion du passif environnemental	CAPEX 3D et carrières travaux + études	> 20% du montant du fonds soit plus de 40 M€ de CAPEX
Lutte contre l'artificialisation des sols	ENAF non consommés grâce au redéveloppement des friches	> 80 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 par Surface CBS	Delta CBS > 0,2 entre l'état initial et l'état final
Économie 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**

Depuis 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 à impact**

Un comité à impact composé de deux experts en matière de durabilité des entreprises s'est réuni en mars 2024 pour analyser la stratégie environnementale de Brownfields. Les comptes rendus de réunion sont transmis aux investisseurs. Le comité se réunira à nouveau en 2025 puis annuellement.

➤ **Formation à l'ESG**

Les directeurs d'investissements et l'ensemble des salariés ont été formés à l'ESG en 2024.

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

A.3.1 Labellisation ISR de l'OPPCI Foncière des Générations

22 critères ESG pour Foncière de Générations



<p>E</p> <p>Environnement 50%</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre l'artificialisation des sols • Préservation des milieux • Renaturation • Consommation d'énergie • Impact Carbone • Certification et Label environnementaux • Adaptabilité aux risques climatiques • Gestion des déchets de chantiers • Système de chauffage • Système de climatisation
<p>S</p> <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>G</p> <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 suivis annuellement :

Environnement	Consommation d'énergie	Performance énergétique en kWhEP/m ² .an (Cep selon l'étude thermique RE2020 ou RT2012)
	Impact carbone	Performance carbone en kgCO ₂ eq/m ² .an (Selon la méthodologie E+C- appliquée au Cep de l'étude thermique RE2020 ou RT2012)
	Préservation des milieux	Part des actifs ayant préservé des milieux naturels
	Lutte contre l'artificialisation des sols	Part des actifs ayant réduit l'artificialisation des sols
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

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		43 563 091,50	
FCPI Brownfields 2	1 550 715,26		
FCPI Brownfields 3			165 458 764,62
FCPI Brownfields 4			17 531 965,20
TOTAL	1 550 715,26	43 563 091,50	182 990 729,82

Classification « SFDR »	Encours au 31/12/24	% d'encours
Article 6	1 550 715,26	0,68
Article 8	43 563 091,50	19,1
Article 9	182 990 729,82	80,22
Total	228 104 536,58	100

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 égales, pour un profil de sexe féminin plutôt que masculin. A ce jour l'objectif de mixité n'est pas totalement respecté.

D. Alignement à la taxonomie européenne

Le pourcentage d'alignement à la taxonomie européenne des activités de Brownfields est de 0% en 2024.