

Brownfields Gestion

Labellisation ISR – Fonds OPPCI Foncière des Génération

Code de Transparence | 20.04.26

Ce présent document est le code de transparence du fonds OPPCI Foncière des Génération qui a pour vocation d'améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs et de toute autre partie prenante

Sommaire

Sommaire.....	2
1 LE FONDS CONCERNÉ.....	4
2 DONNÉES GÉNÉRALES SUR BROWNFIELDS GESTION	4
2.1 Nom de la société de gestion en charge du fonds auxquels s'applique ce code	
2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de Brownfields Gestion ?	
2.3 Comment le fonds OPPCI Foncière des Générations a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?	
2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par Brownfields ?	
2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	
2.6 Quels sont les moyens internes et externes utilisés par Brownfields Gestion pour réaliser et prendre en compte l'analyse ESG ?	
2.7 Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?	
2.8 Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?	
2.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?	
2.10 Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?	
3 Données générales du fonds OPPCI Foncière des Générations	7
3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein de l'OPPCI Foncière des Générations ?	
3.2 Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?	
3.3 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?	
3.4 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, exploitation, échelle d'évaluation...) ?	
3.5 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	
4 Processus de gestion.....	12
4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	
4.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	
4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds OPPCI Foncière des Générations ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?	
4.4 Le process d'évaluation ESG et/ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?	
4.5 Le fonds OPPCI Foncière des Générations contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L.3332-17-1 du Code du travail) ?	
4.6 Le fonds OPPCI Foncière des Générations investit-il dans des OPC ?	
5 CONTROLES ESG.....	13
Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?	
6 MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG.....	14
6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?	
6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?	
6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ? Listez les supports de communication, décrivez succinctement leurs contenus, leur mode de diffusion et/ou d'accès et la fréquence de mise à jour	

6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers les derniers rapports présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.

1 LE FONDS CONCERNÉ

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé **OPPCI Foncière des Générations, Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier**).

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels	Lien vers les documents relatifs au fonds
<input type="checkbox"/> Best in Class <input checked="" type="checkbox"/> Best in progress	<input type="checkbox"/> Bureau <input type="checkbox"/> Commerce <input checked="" type="checkbox"/> Logement <input type="checkbox"/> Logistique <input type="checkbox"/> Santé <input type="checkbox"/> Éducation <input checked="" type="checkbox"/> Autre	<input checked="" type="checkbox"/> France <input type="checkbox"/> Europe <input type="checkbox"/> International	<input checked="" type="checkbox"/> Label Immobilier ISR <input type="checkbox"/> Label TEEC <input type="checkbox"/> Autres (précisez)	<input type="checkbox"/> Document d'information aux investisseurs

2 DONNÉES GÉNÉRALES SUR BROWNFIELDS GESTION

2.1 Nom de la société de gestion en charge du fonds auxquels s'applique ce code

Nom de la société de gestion : Brownfields Gestion

Adresse postale : 7 rue Balzac, 75008 Paris

2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de Brownfields Gestion ?

Brownfields Gestion a une expérience importante dans la transition vers une ville plus verte et plus durable. Les critères ESG sont au cœur de sa stratégie depuis son lancement. Brownfields Gestion s'est doté d'un manifeste afin de matérialiser ses engagements exigeants dans les domaines écologiques et sociaux : <https://www.brownfields.fr/notre-approche>.

Brownfields Gestion gère des fonds FPCI successifs dédiés à la reconversion de friches urbaines. Le FPCI Brownfields achète « en l'état » des friches urbaines (anciens sites industriels pollués ou autres friches commerciales, hospitalières ...) en vue de les reconvertir vers de nouveaux usages. Dans le cas d'un industriel dernier exploitant, le transfert des obligations de remise en état s'opère sur le plan administratif de plus en plus dans le cadre de la procédure « Tiers Demandeur » introduite en 2015 par la loi ALLUR. Brownfields prend en charge l'ensemble des travaux nécessaires à la reconversion du site : désamiantage/démolition des structures et dépollution des sols et des eaux souterraines. L'objectif est de traiter la pollution du site, par différentes techniques de gestion, pour le rendre compatible sur le plan sanitaire avec son usage futur. Le projet de redéveloppement du site est défini en concertation avec les collectivités locales et les différentes parties prenantes. Brownfields réalise ensuite seul ou en co-promotion les travaux d'aménagement et de construction.

La reconversion des friches urbaines s'intègre parfaitement dans une stratégie durable de recyclage foncier et de reconstruction de la ville sur la ville. Cette approche permet de lutter aussi efficacement contre l'étalement urbain en évitant d'aller consommer des espaces naturels agricoles et forestiers. C'est l'un des axes majeurs pour lutter contre l'artificialisation des sols en vue de respecter à l'horizon 2050 l'objectif ambitieux de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) tel que défini dans la loi Climat Résilience du 22 août 2021. Il est utile de rappeler que le rythme de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers s'est établi actuellement à environ 20 000 ha/an en France, dont 60% pour le logement. A noter que les projets développés par Brownfields respectent tous cet objectif du ZAN, les friches urbaines étant considérées comme des espaces déjà artificialisés. L'action de Brownfields va d'ailleurs encore plus loin, car elle s'accompagne de plus en plus d'opérations de renaturation partielle de sites (et donc d'artificialisation négative des sols) visant à recréer des espaces de nature en ville,

favorables à la biodiversité. Ces espaces de nature sont aussi très efficaces pour lutter contre l'effet des îlots de chaleur urbaine qui rendront de plus en plus les villes insupportables avec l'augmentation du réchauffement climatique.

Les impacts positifs sur le réchauffement climatique sont aussi très importants. En effet :

- La réalisation de logements sur une friche urbaine permet d'éviter des émissions de CO2 liés aux mobilités comparés à un projet en zone périurbaine (transports en commun peu performants nécessitant des déplacements en voitures sur des trajets domicile-travail ou domicile-services plus importants)
- La restauration de bâtiments existants évite les émissions carbone de la construction neuve en béton.
- Les espaces naturels agricoles et forestiers non consommés conservent leur capacité de séquestration de carbone.

L'ensemble de ces impacts est pris en compte dans les critères ESG de Brownfields.

2.3 Comment le fonds OPPCI Foncière des Générations a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Consciente que les investissements ne peuvent prendre uniquement en compte la rentabilité économique, la société Brownfields Gestion œuvre à la résolution de problématiques environnementales et sociales à travers des investissements immobiliers passant systématiquement par la reconversion de friches urbaines. A travers ses activités de dépollution et de reconstruction durable et responsable, la société place les fondamentaux ESG au cœur de sa stratégie. C'est dans ce cadre que le fonds OPPCI Foncière des Générations a été lancé. Ce fonds a choisi une pondération pour les critères ESG de la sorte : 45% des critères retenus sont des critères environnementaux hérités de Brownfields, 35% sont des critères sociaux et 20% sont des critères liés à la gouvernance. Pour formaliser sa démarche, Brownfields Gestion a fait appel à la société SINTEO pour élaborer deux grilles de critères liés à l'environnement, au social et à la gouvernance dans les phases construction et exploitation des actifs.

Brownfields s'interdit d'urbaniser des espaces naturels agricoles ou forestiers et s'engage par ailleurs à ne pas investir dans des projets qui nécessitent une artificialisation nette des espaces naturels agricoles ou forestiers. La société s'engage à choisir des projets qui intègrent des travaux de désamiantage, déconstruction et dépollution. La foncière exclue les investissements dans les secteurs ayant un impact négatif ou controversé comme l'alcool, l'armement ou le tabac.

2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par Brownfields ?

La société Brownfields Gestion a conscience de l'incertitude liée au changement climatique, notamment dans le secteur de l'immobilier. Au sein des équipes, les collaborateurs suivent de près les tendances macroéconomiques, les évolutions de la réglementation, ainsi que les risques inhérents liés aux métiers de l'immobilier.

Le fonds cible des actifs porteurs au regard des données macroéconomiques (croissance de la population étudiante et de personnes âgées dans les années à venir, fortes tensions sur le logement dans certaines villes...) et les évolutions des réglementations, notamment françaises et européennes. Enfin, Brownfields Gestion s'efforce de prévoir les risques climatiques qui influencent la valeur des territoires où elle investit. Les données existantes sont collectées, voire des études d'impact lancées, en amont, pour évaluer les risques concernant les inondations, les tremblements de terre, ou autres aléas climatiques qui pourraient fortement impacter la valeur des biens sous gestion.

Brownfields Gestion s'efforce d'appréhender la question des risques et des opportunités ESG sur le long terme, afin de réduire les imprévus, et de maximiser la plus-value de ses investissements.

2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La démarche d'investissement responsable est directement pilotée par les trois gérants du fonds :

- Monsieur Patrick Viterbo, en sa qualité de président de Brownfields Gestion.

- Monsieur Eric Ducourneau, en sa qualité de directeur financier associé de Brownfields Gestion. Il exerce le poste de gérant financier de la Foncière des Générations.
- Monsieur Nicolas Uzan, en sa qualité de secrétaire général de Brownfields Gestion. Il sera également gérant financier de la Foncière des Générations.

2.6 Quels sont les moyens internes et externes utilisés par Brownfields Gestion pour réaliser et prendre en compte l'analyse ESG ?

2.6.1 Les moyens internes pour l'analyse ESG du fonds OPPCI Foncière des Générations

Les équipes impliquées sont :

- Le comité d'investissement de l'OPPCI Foncière des Générations
- Le comité stratégique de l'OPPCI Foncière des Générations
- L'équipe environnementale, qui s'efforce de choisir les pratiques les plus soutenables lors de la phase de construction
- Le property manager qui pilote les relations avec les exploitants afin qu'ils mettent en place les meilleures pratiques ESG dans leurs résidences
- La direction juridique, qui s'occupe de la rédaction des contrats juridiques.

2.6.1.1 Equipe 1 : le comité d'investissement de l'OPPCI Foncières des Générations

Le comité d'investissement est composé d'Éric Ducourneau, de Nicolas Uzan et de Patrick Viterbo. Il se réunit lorsqu'un nouvel actif intègre le fonds de l'OPPCI et prend sa décision en trois étapes. La première est celle de la sélection initiale et de la préanalyse : déplacement sur site pour analyse de l'attractivité, potentiel de développement, éléments financiers clefs, risques ESG.... Puis, une phase de préqualification s'ouvre, où le comité s'appuie sur les plans de financement, les études de marché et l'analyse financière. Enfin, la phase de qualification finale clôture la décision d'investissement, et est composée d'une due diligence complète, de négociations VEFA et BEFA, ainsi que de la structuration financière. Un accord est conclu si la majorité a le même avis.

2.6.1.2 Equipe 2 : le comité stratégique

Le comité stratégique est composé de d'Éric Ducourneau, de Nicolas Uzan et de Patrick Viterbo. Il se réunit au moins une fois par an pour faire le bilan des actifs, contrôler le bon déroulement des plans d'actions ESG et étudier les opportunités d'acquisitions pour le fonds OPPCI Foncières des Générations.

2.6.2 Les moyens externes

Les équipes de Brownfields Gestion sont accompagnées par un ou plusieurs cabinets de conseil et bureaux d'études en immobilier durable spécialisé dans l'ESG et la gestion énergétique et environnementale des bâtiments. Ces prestataires nous accompagnent dans les différentes phases de la stratégie ESG du fonds notamment pour :

- La définition de la stratégie ESG du fonds
- La notation ESG des bâtiments du fonds
- La définition du score ESG cible et du plan d'actions d'amélioration des actifs du fonds.

2.7 Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?

Non applicable.

2.8 Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?

100% des actifs détenus par le fonds sont couverts par la politique ISR. Au 31/12/2025, l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR correspond à 43 millions d'euros.

2.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

A date de rédaction du présent code, la société de gestion ne dispose pas d'autres actifs labellisés ISR, même si tous les actifs sont gérés dans une démarche responsable, notamment en revalorisant des terrains artificialisés ou pollués.

2.10 Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

Non applicable.

3 Données générales du fonds OPPCI Foncière des Générations

3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein de l'OPPCI Foncière des Générations ?

La Foncière s'engage sur trois objectifs généraux en alignement avec les objectifs de développement durable :

- Répondre aux enjeux environnementaux de la densification urbaine
- Contribuer au développement de logements abordables et à la revitalisation des quartiers
- Agir avec éthique et transparence

Brownfields maîtrise l'ensemble des techniques pour dépolluer les terrains et prend à sa charge toutes les obligations de remise en l'état du site pour le rendre compatible avec son usage futur. En créant de nouveaux sites d'habitation en zone urbaine ; la dépollution et la réhabilitation des friches participent à la densification urbaine et évitent la construction de logement en périphérie et les déplacements en voiture qui y sont associés.

Brownfields s'engage également à lutter contre l'artificialisation nette des sols en refusant l'intégration dans le fonds de tout projet ne respectant pas l'objectif de zéro artificialisation nette d'espaces naturels et forestiers.

Brownfields intervient sur le marché de la transformation de friche et permet à ce foncier sous-utilisé ou abandonné de retrouver un usage dans la ville, tout en créant une dynamique économique et sociale dans un nouveau quartier.

La SPPICAV investira dans des immeubles loués avec des baux commerciaux de long terme à des exploitants spécialisés, qui fournissent à leurs clients (généralement des personnes physiques) la location d'un logement ainsi qu'un ensemble de services associés (résidences services seniors, résidences étudiantes, résidences de co-living etc.).

Cette stratégie d'investissement s'accompagne d'une approche ESG qui s'appuie sur 3 grands piliers :

Pilier Environnement

- Expertise en dépollution
- Lutte contre l'artificialisation des sols et renaturation des espaces artificialisés
- Réduction de la consommation d'Energie et de l'empreinte carbone

Pilier social

- Proximité des transports en commun et des services
- Ecoconception des bâtiments pour pouvoir reconvertir les locaux en logements
- Actions pour améliorer le confort des occupants

Pilier Gouvernance

- Communication régulière auprès des parties prenantes clés sur la démarche ESG
- Maîtrise de la chaîne d'approvisionnement à travers la signature d'un Code de conduite

3.2 Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?




Afin de noter chaque actif selon ses performance ESG, Brownfields a défini une grille d'analyse extra-financière applicable aux actifs du fonds. Les thématiques, les indicateurs et le nombre de points peuvent différer en fonction de ces typologies mais chaque fois la notation de l'actif est pondérée et rapportée sur 100.

La grille d'exploitation de notation se compose de **25 thématiques** déclinées en 25 indicateurs (sous forme de question). Chaque domaine ESG est affecté à une pondération ramenée à une note de 100.

Conformément au référentiel du Label ISR, les pondérations par domaine sont prévues comme tel :

Domaines	Nombre de thématiques par domaine	Nombre de critères par domaine	Pondération par domaine	Pondération exigée par le Label ISR
Environnement	11	11	45	Entre 30% et 60%
Social	8	8	35	Entre 20% et 50%
Gouvernance	6	6	20	Entre 20% et 30%

Cette grille d'exploitation de notation ESG contient les différents indicateurs ci-dessous :




Environnement 	<ul style="list-style-type: none"> - Intensité énergétique - Pilotage des consommations énergétiques - Audit énergétique - Performance carbone - Impacts des fluides frigorigènes - Optimisation du tri et gestion des déchets - Consommation d'eau - Dispositif hydro économe - Taux de végétalisation - Gestion responsable des espaces verts et biodiversité - Produits non polluants et éco-labellisés
Social 	<ul style="list-style-type: none"> - Accessibilité aux transports en commun - Infrastructures de mobilité durable - Procédure d'urgence - Santé et sécurité des usagers - Confort des occupants - Adaptation aux périodes de fortes chaleurs - Aménagements extérieurs pour confort et détente - Services et équipements partagés -
Gouvernance 	<ul style="list-style-type: none"> - Clause ESG avec les exploitants - Dialogue avec les exploitants sur les enjeux ESG - Formation / sensibilisation - Analyse des risques climatiques - Gestion des réclamations - Enquête de Satisfaction

La grille de construction de notation se compose de **22 thématiques** déclinées en 23 indicateurs (sous forme de question). Chaque domaine ESG est affecté à une pondération ramenée à une note de 100.

Conformément au référentiel du Label ISR, les pondérations par domaine sont prévues comme tel :

Domaines	Nombre de thématiques par domaine	Nombre de critères par domaine	Pondération par domaine	Pondération exigée par le Label ISR
Environnement	9	9	45	Entre 30% et 60%
Social	7	8	35	Entre 20% et 50%
Gouvernance	6	6	20	Entre 20% et 30%

Cette grille de construction de notation ESG contient les différents indicateurs ci-dessous :

<p style="text-align: center;">Environnement</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Intensité énergétique - Intensité Carbone - Impact des fluides frigorigènes - Certification ou Label Environnement - Charte de chantier responsable ou à faibles nuisances - Taux de valorisation des déchets de chantiers - Gestion responsable de l'eau - Taux de végétalisation projeté - Diagnostic écologique
<p style="text-align: center;">Social</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Distance à pied des transports en commun - Mobilité Douce - Santé et sécurité des usagers - Prestation de confort intérieur - Espaces à disposition des occupants - Services et activités à disposition des occupants - Logements à vocation sociale, seniors / actifs / étudiants
<p style="text-align: center;">Gouvernance</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Relation Promoteurs - Formations / Sensibilisations - Gestion des Réclamations - Présence d'un AMO environnement - Charte ISR - Code de conduite

3.3 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

La stratégie du fonds Foncière des Générations en faveur de la lutte contre le réchauffement climatique repose sur de grands objectifs :

- Investir dans des projets immobiliers performants énergétiquement et faiblement émetteur de CO2
- Acquérir "en l'état" des friches urbaines de toute nature : industrielles, tertiaires, commerciales, hospitalières. Brownfields prend en charge le risque environnemental et apporte une solution aux détenteurs de fonciers pour reconvertir ces sites difficiles à valoriser
- Maîtriser l'ensemble des techniques pour désamianter, démolir, dépolluer les friches et prendre en charge toutes les obligations de remise en l'état du site pour le rendre compatible sur le plan sanitaire avec son usage futur
- Coconstruire les aménagements urbains à l'échelle du quartier en partenariat avec les collectivités en prenant en compte les objectifs environnementaux et sociaux du territoire
- Rénover des bâtiments existants en évitant les émissions carbone de nouvelles constructions
- Lutter contre l'artificialisation des sols en reconstruisant la ville sur la ville tout en évitant l'artificialisation d'espaces naturels agricoles et forestiers et en renaturant les surfaces artificialisées. Dans le cadre de la Foncière des Générations, Brownfields s'engage à exclure tout projet de conception, construction nécessitant une artificialisation nette d'espaces naturels et forestiers.
- Prendre en compte et intégrer les risques climatiques lors du développement des projets et adapter ces choix de conception en fonction des risques identifiés

3.4 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, exploitation, échelle d'évaluation...) ?

Le périmètre d'évaluation des actifs est un périmètre courant et prend en compte chaque nouvel actif qui rejoint le fonds.

◆ Méthode d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers du fonds

La mise en place de la stratégie ESG du fonds et le suivi de sa performance extra-financière se traduisent par l'élaboration d'un outil permettant d'évaluer les actifs immobiliers du fonds. Cet outil prend la forme d'une grille de notation ESG qui sert au pilotage de la démarche d'amélioration continue du parc existant et à l'intégration de nouveaux projets de conception dans ce fonds lors des choix d'investissement. Une grille de notation ESG pour les actifs en construction et une pour les actifs en exploitation ont été adaptées à la typologie d'actifs qui a vocation à intégrer le fonds et aux actifs déjà existants, à savoir des résidences Services (Résidence séniors, étudiantes ou de co-living). Elle s'applique aux actifs sous gestion et à toute nouvelle acquisition du fonds Foncière des Générations.

Elle permet de définir une note ESG initiale (1ère note de l'actif sous gestion ou la note obtenue à l'acquisition) et une note ESG cible pour chaque actif.

La grille de notation d'exploitation se compose de **25 thématiques** déclinées en 25 indicateurs (sous forme de question). Chaque domaine ESG est affecté à une pondération ramenée à une note de 100.

Conformément au référentiel du Label ISR, les pondérations par domaine sont prévues comme telles :

Domaines	Nombre de thématiques par domaine	Nombre de critères par domaine	Pondération par domaine	Pondération exigée par le Label ISR
Environnement	11	11	45	Entre 30% et 60%
Social	8	8	35	Entre 20% et 50%
Gouvernance	6	6	20	Entre 20% et 30%

La grille de notation de construction se compose de **22 thématiques** déclinées en 23 indicateurs (sous forme de question). Chaque domaine ESG est affecté à une pondération ramenée à une note de 100.

Conformément au référentiel du Label ISR, les pondérations par domaine sont prévues comme telles :

Domaines	Nombre de thématiques par domaine	Nombre de critères par domaine	Pondération par domaine	Pondération exigée par le Label ISR
Environnement	9	9	45	Entre 30% et 60%
Social	7	8	35	Entre 20% et 50%
Gouvernance	6	6	20	Entre 20% et 30%

La notation initiale est établie par le chargé d'étude externe issu d'un bureau d'étude spécialisé en environnement. Chaque actif du fonds et toute nouvelle acquisition immobilière font l'objet de cette notation ESG.

Les données sont collectées par les équipes de Brownfields auprès des différents acteurs intervenants sur les projets (plusieurs bureaux d'étude et le partenaire sur la labélisation), d'interviews avec les fournisseurs et sous-traitants. Aucune visite ne pourra être réalisée tant que les actifs sont en phase de conception et de construction. Une fois cette collecte documentaire finalisée, le chargé d'étude vérifiera la cohérence des données transmises et interrogera les différents interlocuteurs (cités ci-dessus) en cas d'information manquante ou données incohérentes.

Toutes les données du patrimoine sont consolidées dans un fichier Excel récapitulatif. Dans le premier onglet de ce fichier se trouve un tableau « ESG BOARD » qui intègre pour tous les actifs du fonds :

- La note ESG initiale
- La note ESG cible
- Les points forts et les points faibles identifiés
- Les données de performance énergétique et carbone ainsi que les valeurs de référence
- La valeur et la part de détention de ces actifs au sein du fonds
- Les indicateurs ESG de la grille
- Les moyennes pondérées du fonds en fonction de la valeur des actifs : la note ESG initiale, la note ESG cible et l'évolution de la poche du fonds

Dans un second onglet sont précisés les actions d'amélioration à mettre en place sur les 3 prochaines années en fonction de chaque actif ainsi que le gain potentiel par action et le pourcentage d'évolution sur 3 ans par actif.

Ce fichier récapitulatif permet ainsi de réaliser un suivi de l'ensemble du patrimoine de l'OPPCI Foncière des générations et de s'assurer du bon déroulement de la stratégie et de l'atteinte des objectifs fixés. Il permet également d'établir un reporting des actions d'amélioration mises en place au fil du temps.

◆ Définition de la note seuil et du positionnement Best-In-Progress du fonds Foncière des Générations

Dans le cadre du label ISR immobilier, une note ESG minimale (seuil) doit être définie pour chaque actif en fonction de la stratégie et des objectifs du fonds et suivant le poids relatif de chacun des trois domaines ainsi que des critères retenus dans la notation.

Ainsi, le seuil fixé permet de classer les actifs en deux poches distinctes :



- Approche Best-In-class : y sont classés les actifs dont la note est au-dessus ou égal à la note ESG seuil fixée



- Approche Best-In-progress : y sont classés les actifs dont la note est en-dessous de la note ESG seuil fixée

La définition de la note seuil de cette grille de notation ESG a été élaborée en utilisant diverses références et sources précisées ci-dessous :

- De la réglementation : Réglementations européennes, françaises
- Des références sectorielles : GRESB, Observatoire de l'Immobilier Durable

Aussi en fonction de toutes ces références, un seuil pour l'exploitation a été fixé à **63,1/100** pour les **résidences** du fonds et un seuil pour la construction a été fixé à **59,6/100** pour les **résidences** du fonds. Ainsi une approche Best-In-Progress a été choisie pour le fonds.

3.5 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

Le fonds étant positionné Best-In-Progress, tout actif du fonds ou intégrant le fonds doit faire l'objet d'une notation ESG initiale. Une fois cette notation réalisée deux options se présentent :

- Soit la note ESG initiale de l'actif atteint la note ESG seuil du fonds : l'actif intègre la poche « Best-In-Class ». Un plan d'amélioration sera défini pour à minima maintenir le niveau sur les 3 prochaines années voire améliorer la notation si cela est possible
- Soit la note ESG initiale de l'actif n'atteint pas la note ESG seuil du fonds : l'actif intègre alors la poche « Best-In-Progress », et un plan d'amélioration devra impérativement être défini afin d'améliorer la note et d'atteindre cette note ESG seuil ou améliorer de 20 points sa notation ESG au bout de 3 ans

L'évaluation ESG des actifs immobiliers du fonds Foncière des Générations est révisée chaque année en fonction de l'avancement des actions définies dans le plan d'amélioration continue initiale. Chaque année les notes intermédiaires seront validées par les équipes en interne de Brownfields et seront intégrées dans le reporting ESG du fonds.

Au bout de trois ans, les actifs détenus par le fonds feront l'objet d'une notation ESG finale. Cette notation permettra de vérifier que les exigences fixées par le label ISR ont bien été respectées. Cela permettra d'obtenir une extension du label pour trois années supplémentaires.

4 Processus de gestion

4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Le Fonds développe une approche d'intégration ESG en phase amont de l'investissement et d'amélioration de la qualité ESG des actifs immobiliers en portefeuille.

Une politique d'exclusion est appliquée par le fonds comme énoncée au paragraphe 3.3 de ce Code. Aucun projet d'investissement nécessitant une artificialisation nette des espaces naturels agricoles et forestiers ne pourra intégrer ce fonds Foncière des Générations.

En complément de cette exclusion, les critères ESG sont pris en compte lors du processus de décision d'un investissement, puis sont régulièrement contrôlés, notamment par le senior advisor. Dans le cas où un projet étudié n'aurait aucune chance d'obtenir la note seuil au vu des éléments connus à ce stade de l'évaluation, le senior advisor notifie cette information au comité d'investissement, qui n'investira donc pas dans le projet.

4.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Les grilles de notation ESG du portefeuille intègrent des indicateurs relatifs au changement climatique :

En phase construction

- Le calcul des futures performances énergétique et carbone des projets
- La cartographie des risques physiques et les actions adaptatives à mettre en place pour faire face aux risques identifiés
- Le recours à des systèmes de climatisation plus vertueux et moins émissifs en CO2
- La lutte contre l'artificialisation des sols et la préservation des milieux naturels

En phase exploitation

- Le calcul de l'intensité énergétique et des émissions de GES
- Le pilotage des consommations énergétiques
- Le taux de végétalisation
- L'existence de dispositifs pour protéger les habitants en cas de fortes chaleur

4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds OPPCI Foncière des Générations ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

La volonté de la société de gestion est d'évaluer l'ensemble du patrimoine de l'OPPCI Foncière des Générations. Toutefois, conformément au référentiel du label ISR, si des actifs ne peuvent être audités dans les temps, le fonds peut détenir jusqu'à 10% maximum d'actifs n'ayant pas fait l'objet de notation ESG.

4.4 Le process d'évaluation ESG et/ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?

Le process d'évaluation ESG a changé lors du renouvellement du label pour le cycle 2 pour la période 2025 – 2028. Les critères ont été revus et une grille d'évaluation a été rajoutée pour les actifs en exploitation.

4.5 Le fonds OPPCI Foncière des Générations contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L.3332-17-1 du Code du travail) ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au sens de l'article L.3332-17-1 du Code du travail.

4.6 Le fonds OPPCI Foncière des Générations investit-il dans des OPC ?

Le fonds Foncière des Générations n'investit pas dans des OPC.

5 CONTROLES ESG

Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

1^{er} niveau de contrôle : le suivi des risques et de l'atteinte des objectifs ESG par l'auditeur interne du fonds et l'équipe ESG

Un auditeur interne au sein des équipes de Brownfields, qui est également Senior Advisor du fonds, est nommé pour s'assurer que la démarche ESG définie est bien respectée en interne. Il a pour rôle de s'assurer, une fois par an, que les éléments suivants sont respectés :

- Pour les nouvelles acquisitions,
 - o La mise en place d'une grille d'évaluation ESG
 - o La définition de plans d'actions
- Pour les projets existants
 - o La mise à jour de l'évaluation ESG a minima annuelle

- Le suivi des plans d'actions et le calcul des évaluations intermédiaires

En cas de manquements, ceux-ci devront être reportés au comité stratégique par cet auditeur interne.

2nd niveau de contrôle : le suivi des risques et de l'atteinte des objectifs ESG par le comité stratégique

Le Comité stratégique a pour rôle :

- De contrôler que tous les nouveaux projets intégrant le fonds ont fait l'objet d'une évaluation ESG
- De valider les contrôles de l'auditeur interne et de l'équipe ESG sur l'ensemble des projets
- D'acter les manquements éventuels dans les plans d'actions et de prendre les mesures adéquates pour y remédier

6 MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La qualité ESG du fonds sera évaluée tous les ans et communiquée aux parties prenantes dans le reporting ESG du fonds. Ce reporting présentera les résultats ESG, la notation ESG initiale et visée des actifs du fonds.

Le périmètre d'évaluation du fonds est un périmètre courant. Le reporting sera étayé au fil des années de toutes les acquisitions qui intégreront le fonds.

La volonté de Brownfields est de faire évoluer la qualité ESG de ce fonds en améliorant le niveau des projets existants et en y intégrant de nouveaux projets plus performants et alignés aux ambitions ESG définies dans cette nouvelle stratégie ESG du fonds.

Ce reporting présente pour chaque actif, l'évolution des indicateurs d'impacts et le suivi des plans d'action. Le Fonds communique sur les actions d'engagement mises en œuvre en lien avec chaque indicateur. Une fois que le fonds sera plus conséquent, un classement par actif sera réalisé du plus performant au moins performant.

6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Afin de répondre aux grands enjeux ESG du fonds, les 8 indicateurs d'impact ESG suivant seront suivis annuellement par le fonds

Pour les actifs en exploitation:

Environnement	Intensité énergétique	Quel est le niveau de performance énergétique du bâtiment, exprimé en kWhEP/m ² /an ?
	Intensité Carbone	Quel est le niveau d'émissions de GES (kg CO ₂ e/m ² /an) communiqué sur le DPE ?
	Déchets	Dans quelle mesure le tri sélectif et la gestion des déchets sont-ils optimisés sur le site ?
	Taux de végétalisation	Quel est le taux de végétalisation du site ?
Social	Accessibilité aux transports en commun	Quelle est l'accessibilité du site aux transports en commun, en combinant la distance à pied (mètres/kilomètres) et la fréquence du service (minutes entre deux passages) ?
	Adaptation aux périodes de forte chaleurs	L'actif et ses espaces communs disposent-ils de dispositifs pour protéger les occupants et maintenir le confort lors des périodes de fortes chaleurs ?
Gouvernance	Dialogue avec les exploitants	Dans quelle mesure un dialogue régulier et structuré est-il mis en place avec les exploitants afin de promouvoir la prise en compte des enjeux ESG dans la gestion des actifs ?
	Formation/Sensibilisation	Dans quelle mesure Brownfields favorise-t-il la montée en compétence et la sensibilisation des parties prenantes aux enjeux ESG à travers des échanges structurés (formations, comités, ateliers, supports dédiés) ?

L'indicateur de surperformance pour les actifs en exploitation est :

- Adaptation aux périodes de fortes chaleurs
- Formations / Sensibilisations

Pour les actifs en construction:

Environnement	Intensité énergétique	Quel est l'intensité énergétique projetée du site en EP exprimé en kWhEP/m ² /an ?
	Intensité Carbone	Quel est l'intensité carbone projetée du site en EP exprimée en kgCO ₂ eq/m ² .an ?
	Taux de valorisation des déchets de chantiers	Est-ce qu'il est réalisé sur le chantier une quantification précise, une traçabilité complète et favorise la valorisation des déchets non dangereux ?
	Gestion responsable de l'eau	Le projet prévoit-il la mise en place de dispositifs ou d'actions favorisant une gestion responsable de l'eau ?
Social	Distance à pied des transports en commun	A combien de minutes à pied se trouve le mode de transport en commun le plus proche (en temps de trajet moyen) ?
	Services et activités à disposition des occupants	Quels types de services, animations ou activités le projet prévoit de proposer aux usagers du bâtiment, dans le but d'améliorer leur quotidien ou leur bien-être ?
Gouvernance	Signature du code de conduite	Les fournisseurs et sous-traitants ont-ils signé un code de conduite ?
	Relation Promoteurs	Un dialogue régulier et structuré avec les promoteurs est-il en place afin d'intégrer les enjeux ESG dans la conception des actifs ?

L'indicateur de surperformance pour les actifs en construction est :

- Services et activités à disposition des occupants
- Relation Promoteurs

6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ? Listez les supports de communication, décrivez succinctement leurs contenus, leur mode de diffusion et/ou d'accès et la fréquence de mise à jour

Les supports de communication accessibles à l'investisseur unique sont :

- Le site internet : <https://www.brownfields.fr/>
- Le rapport annuel du fonds
- Le rapport ESG annuel du fonds
- Le document d'information des investisseurs

6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers les derniers rapports présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.

Les résultats de la politique d'engagement seront communiqués tous les ans aux parties prenantes du fonds et publiés dans le rapport ESG annuel du fonds. La politique d'engagement est communiquée sur le site internet dans la partie investisseurs : <https://brownfields.fr/conformite-et-reglementation>.