

I.	Introduction	2
II.	Grille d'évaluation ESG	3
1.	Choix des thématiques et des critères	3
2.	Pondération.....	9
3.	Note seuil et note cible	10
III.	Complétude de la grille	11
1.	Collecte des informations	11
2.	Fréquence de l'évaluation	12
3.	Suivi de la performance ESG des actifs	13
4.	Revue de la méthodologie de notation	14
IV.	Synthèse	15

I. Introduction

La société de gestion DARWIN INVEST place les enjeux extra-financiers au cœur de sa stratégie d'investissement. Le fonds **DARWIN RE01** intègre les thématiques **Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG)** dans l'ensemble du processus de sélection et de gestion de ses actifs immobiliers.

Les actifs sont évalués à l'aune de ces trois piliers, en tenant compte à la fois des objectifs d'investissement responsables (**en référence l'Article 8 du règlement SFDR**) et des exigences du **label ISR**.

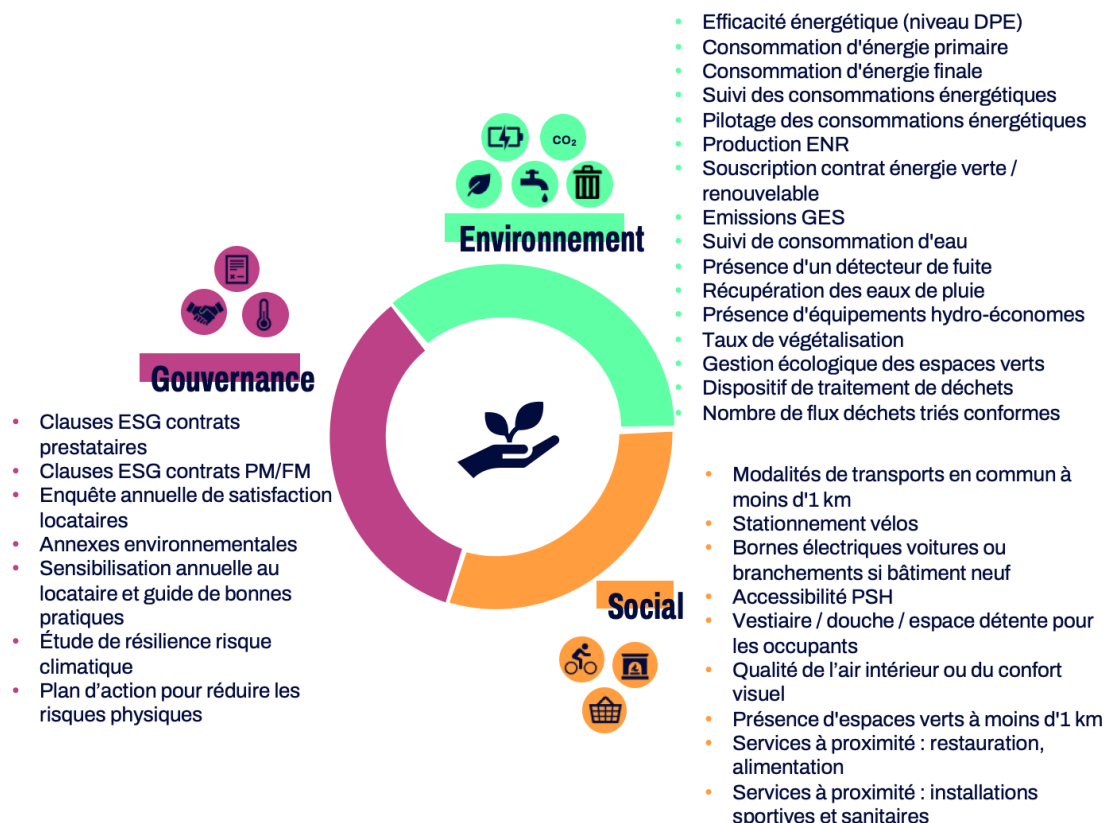
Une grille de notation ESG est appliquée à chaque actif détenu ou potentiellement intégré dans le portefeuille, pondérant chaque critère selon les caractéristiques spécifiques des biens, leur typologie et leur localisation géographique.

Ce guide méthodologique présente **la démarche adoptée pour l'élaboration et la mise en œuvre de cette grille de notation**, permettant ainsi une évaluation ESG alignée avec la stratégie ISR du fonds. Il détaille les procédures de collecte et d'analyse des données ESG, les méthodologies d'évaluation et les outils mis en œuvre pour garantir la transparence et la robustesse du processus d'évaluation.

II. Grille d'évaluation ESG

Pour évaluer les actifs tout au long de leur cycle de vie, **depuis la pré-acquisition à leur éventuelle cession**, une grille d'évaluation ESG a été développée en collaboration avec le cabinet de conseil ETYO.

Cet outil examine les trois dimensions E, S et G d'un actif immobilier à travers **11 thématiques déclinées en 32 critères qualitatifs et quantitatifs**.



La grille d'évaluation est conçue pour être adaptée à **une diversité de typologies d'actifs** (bureaux, commerces, logistiques, éducation, santé, hôtellerie), situés dans **les pays européens cibles** de la SCPI principalement France, Allemagne, Espagne et Portugal.

Une note sur 100 est attribuée à l'issue de l'évaluation, avec des pondérations spécifiques ajustées selon la typologie de l'actif et la localisation géographique. Cette méthode permet de garantir une évaluation cohérente et pertinente pour chaque actif tout en intégrant les indicateurs d'impact obligatoires exigés par le référentiel du label ISR.

1. Choix des thématiques et des critères

La grille repose sur une analyse approfondie des **réglementations et pratiques du secteur immobilier durable**, notamment :

- Le référentiel ISR,
- Les études de l'Observatoire de l'Immobilier Durable,

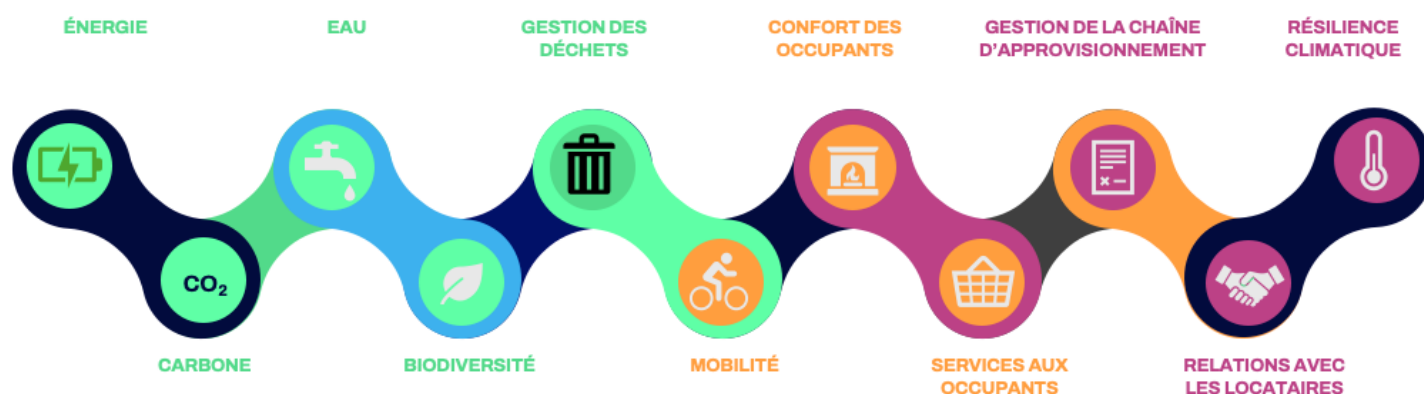
- Des analyses réglementaires au niveau européen (Décret BACS, Loi APER, Loi LOM),
- L'expertise interne du cabinet de conseil ETYO.

Une étude des pratiques des SCPI labellisées ISR a également été effectuée afin de garantir une bonne compréhension et un alignement aux standards du marché.

L'objectif est de développer **un outil d'évaluation de la performance ESG** d'un bâtiment qui dépasse les exigences réglementaires environnementales et sociales locales, notamment la performance énergétique, le confort des occupants et l'anticipation des risques climatiques physiques futurs.

Chaque critère est noté sur **une échelle de 0 à 10**, avec des options de notation adaptées pour tenir compte des critères non-applicables.

Les 11 thématiques retenues pour l'évaluation sont les suivantes :



32 critères ont été sélectionnés pour évaluer les actifs autour de ces 11 thématiques.



Thématique ÉNERGIE – 6 Critères

Critère	Description
E01 Efficacité énergétique (niveau DPE)	Ce critère correspond à la note issue du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ou de son équivalent local. Les réponses ont été adaptées aux seuils réglementaires des DPE de chaque pays présent dans le fonds (ex. présence de la réponse « A+ » dans le cas d'un actif situé au Portugal).
E02 Consommation d'énergie finale kWhEF/m ² .an	L'attribution de la note et des seuils par typologie et par localisation géographique a été définie en prenant en compte le baromètre de performance énergétique et environnementale de l'OID pour la France et/ou l'index ESG Deepki pour les autres pays.
E03 Consommation d'énergie primaire kWhEP/m ² .an	L'attribution de la note et des seuils par typologie et par localisation géographique a été définie en prenant en compte le baromètre de performance énergétique et environnementale de l'OID pour la France et/ou l'index ESG Deepki pour les autres pays.
E04 Suivi des consommations énergétiques	Ce critère valorise les actifs pour lesquels les données de consommation d'énergie sont régulièrement collectées, remontées et analysées, afin d'optimiser la gestion énergétique du site. Ce suivi peut être effectué

Critère	Description
	manuellement, avec un rapport sur fichier Excel, ou de manière automatisée via des plateformes de suivi énergétique dédiées.
E05 Pilotage des consommations énergétiques : GTB (BACS)	Ce critère valorise les systèmes de GTB conformes au décret BACS (Building Automation and Control Systems), qui impose l'installation de tels systèmes dans les bâtiments tertiaires pour améliorer leur performance énergétique et optimiser les consommations.
E06 Production ENR	Ce critère ESG évalue la présence d'une production d'énergie renouvelable directement sur le site, telle que des panneaux photovoltaïques, des éoliennes urbaines, des chaudières à biomasse, etc. La conformité aux réglementations locales, notamment la loi APER en France, sera prise en compte.
E07 Souscription contrat énergie verte / renouvelable	Pour prouver leur engagement à utiliser de l'électricité verte, les clients reçoivent généralement un certificat de garantie d'origine ou un rapport d'attestation annuelle de leur fournisseur. Ce document indique : • La quantité d'énergie renouvelable certifiée consommée, • L'origine de la production d'énergie (type de source renouvelable), • Les informations sur le fournisseur et le producteur d'énergie.



Thématique CARBONE – 1 Critère

Critère	Démarche
E08 Emissions GES kgCO ₂ /m ² /an	L'attribution de la note et des seuils par typologie et par localisation géographique a été définie en prenant en compte l'échelle du DPE pour la France et l'index ESG Deepki pour les autres pays.



Thématique EAU – 4 Critères

Critère	Démarche
E09 Suivi de consommation d'eau	Il s'agit de valoriser les actifs pour lesquels les données sur la consommation d'eau sont collectées, remontées et analysées, afin d'optimiser la gestion de l'eau sur le site. Ce suivi peut être effectué manuellement, avec un rapport sur fichier Excel, ou de manière automatisée via des plateformes de suivi dédiées.
E10 Présence d'un détecteur de fuite	Un détecteur sert à déceler les éventuelles fuites d'eau dans un bâtiment. Il existe plusieurs types de détecteurs qui peuvent être valorisés et constatés visuellement lors de la visite de l'actif et/ou via la fiche technique de l'équipement. Son efficacité est accrue lorsqu'il est connecté à un système centralisé tel que la GTB.
E11 Récupération des eaux de pluie	Ce critère évalue la mise en place et l'utilisation de systèmes permettant de collecter, stocker et réutiliser l'eau de pluie pour un usage intérieur (lavage des sols, chasse d'eau des toilettes) et/ou extérieur (arrosage, nettoyage des surfaces). Cependant, nous avons considéré ce critère non applicable aux typologies de bureaux, car les toitures de ces bâtiments sont généralement inadaptées à ce type d'aménagement.
E12 Présence d'équipements hydro-économes	Il s'agit d'estimer le pourcentage de dispositifs installés visant à réduire la consommation d'eau par rapport à l'ensemble des équipements sanitaires sur site (chasses d'eau à double commande, douches avec régulateurs de débit, robinets avec mousseurs, etc.).



Thématique BIODIVERSITÉ – 2 Critères

Critère	Démarche
E13 Taux de végétalisation	Ce critère évalue la proportion de surfaces végétalisées par rapport à la surface totale de la parcelle, incluant les toitures et façades végétalisées. Il contribue à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales sur site. Ce critère peut être considéré comme non applicable pour les bâtiments sans possibilité de végétalisation, comme certains commerces en pied d'immeuble.
E14 Gestion des espaces verts	Ce critère valorise l'utilisation de pratiques d'entretien écologiques pour les espaces verts présents sur le site, en privilégiant les techniques de gestion durable, telles que l'absence de pesticides, l'utilisation de plantes locales, et la réduction des apports en eau et en fertilisants.



Thématique GESTION DES DÉCHETS – 2 Critères

Critère	Démarche
E15 Dispositif de traitement de déchets	Ce critère vérifie la présence d'un espace dédié à la gestion des déchets produits sur le site. Cet espace doit être adapté pour faciliter le tri, le stockage temporaire et la collecte des déchets en respectant les réglementations locales. Il peut inclure des bacs de tri, des compacteurs ou des conteneurs spécifiques pour les flux de déchets principaux.
E16 Nombre de flux déchets triés conformes	Ce critère évalue la mise en place d'un système de tri conforme aux exigences réglementaires, telles que celles de la Loi AGECE en France, et aux meilleures pratiques environnementales.



Thématique MOBILITÉ – 3 Critères

Critère	Démarche
S01 Nombre de modalités de transports en commun disponibles à moins de 1km	La proximité des transports en commun améliore l'expérience des occupants et constitue l'un des critères les plus importants pour les répondants (Étude OID - Guide 20 enjeux ESG 2023).
S02 Stationnement vélos	Il s'agit de la mise en place d'infrastructures permettant aux occupants et visiteurs de garer leurs vélos de manière sécurisée. Ce critère est notamment inspiré par la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM), qui impose des obligations en matière de stationnement vélo.
S03 Bornes électriques voitures ou branchements si bâtiment neuf	Ce critère assure la conformité avec la législation locale en vigueur, (LOM en France, par exemple) qui impose l'installation d'Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE) sur site.



Thématique CONFORT DES OCCUPANTS – 3 Critères

Critère	Démarche
S04 Accessibilité PSH	Le critère d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap englobe un ensemble de dispositifs et d'aménagements visant à garantir l'autonomie et la sécurité de tous les usagers (rampe d'accès, lavabos à hauteur réglable, passages suffisamment larges notamment).

Critère	Démarche
S05 Vestiaire / douche / espace détente pour les occupants	Des vestiaires, des douches et un espace détente améliorent l'expérience des occupants.
S06 Dispositifs de confort visuel, acoustique et autres	Il s'agit de valoriser les actifs disposant de systèmes d'amélioration du confort des occupants, tels que des capteurs de CO2, des thermostats intelligents, des panneaux acoustiques absorbants et autres dispositifs similaires.



Thématique SERVICE AUX OCCUPANTS – 3 Critères

Critère	Démarche
S07 Espaces verts à proximité du bâtiment	La présence d'espaces verts (parcs, jardins publics ou zones boisées accessibles, etc.) à moins de 1 km du site contribue au bien-être des occupants en offrant des lieux de détente, de loisirs et d'activités physiques, améliorant ainsi la qualité de vie au travail.
S08 Services à proximité : restauration, alimentation	Des services de restauration et d'alimentation situés à moins de 1 km améliorent l'expérience des occupants en leur offrant un accès rapide à des options variées pour les repas, réduisant ainsi le besoin de déplacements motorisés.
S09 Services à proximité : pharmacies, salle de sport	La proximité de services tels que des pharmacies et des salles de sport à moins de 1 km favorise la santé et le bien-être des occupants. L'accès facile à une pharmacie permet de répondre rapidement aux besoins médicaux ou de bien-être de base, tandis que la proximité d'une salle de sport encourage un mode de vie actif.



Thématique GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT – 2 Critères

Critère	Démarche
G01 Clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux	Ces clauses ESG servent à intégrer des engagements ESG dans les accords conclus avec les entreprises réalisant des travaux de construction ou de rénovation, généralement pour des projets d'une valeur supérieure à 50 000 euros.
G02 Clauses ESG dans les contrats des Property Manager et/ou Facility Manager	Ces clauses ESG servent à intégrer des engagements dans les accords conclus avec les gestionnaires d'immeubles, afin de garantir le respect de la stratégie ESG du fonds et de les impliquer dans la mise en œuvre et le suivi des objectifs de durabilité pour les biens immobiliers gérés.



Thématique RELATION AVEC LES LOCATAIRES – 3 Critères

Critère	Démarche
G03 Enquête annuelle de satisfaction locataires	L'enquête de satisfaction recueille les avis des occupants sur leur expérience, permettant d'identifier les points à améliorer pour rendre le bâtiment plus confortable.
G04 Annexes environnementales locataire	Une annexe environnementale est incluse dans le bail de location afin d'engager le locataire à suivre des objectifs définis, par exemple, de la consommation d'énergie, d'eau et sa gestion des déchets. Des comités annuels sont organisés afin de suivre la performance de ces indicateurs.

Critère	Démarche
	Une annexe environnementale est obligatoire pour les baux portant sur des commerces ou bureaux de plus de 2000 m ² .
G05 Sensibilisation annuelle au locataire / guide de bonnes pratiques	Ce critère permet de valoriser les actifs où le locataire est informé et encouragé à adopter de bonnes pratiques environnementales, par exemple, en matière de consommation d'énergie et de gestion des déchets.



Thématique RÉSILIENCE CLIMATIQUE – 2 Critères

Critère	Démarche
G06 Étude Résilience risques climatiques	Une étude réalisée avec l'outil Bat-Adapt de l'OID permet de mesurer la capacité d'un bâtiment à anticiper, résister et s'adapter aux impacts climatiques pour réduire les impacts des risques climatiques comme inondations, vagues de chaleur, tempêtes et autres.
G07 Plan d'action Résilience risques climatiques	Ce critère permet de valoriser si un plan d'action (par exemple, le coolroofing pour les vagues de chaleur) a été mis en place pour chaque risque climatique élevé et très élevé identifié dans l'étude.

2. Pondération

La pondération des critères varie selon la **typologie de l'actif** et son **lieu de localisation**, afin de garantir une évaluation juste et représentative de son impact environnemental, social et de gouvernance.

La répartition des piliers pour chaque typologie d'actif est la suivante :

PONDERATION	Education	Santé	Logistique	Hôtellerie	Commerce	Bureaux
Environnement	42%	42%	45%	42%	46%	46%
Social	38%	38%	30%	38%	27%	27%
Gouvernance	20%	20%	25%	20%	27%	27%

Les critères liés à l'**Environnement** se voient généralement attribuer un **poids plus important** que les autres piliers, notamment en raison de la prépondérance des enjeux climatiques et énergétiques dans le secteur du bâtiment, des exigences réglementaires et des attentes du référentiel ISR. Toutefois, cette pondération est ajustée en fonction du type d'actif. L'aspect social est notamment privilégié pour les actifs liés à la santé, l'éducation et l'hôtellerie.

La pondération par pilier est déterminée en fonction de la nature de l'actif, en portant une attention particulière à :

- **Environnement** : Critères liés à l'efficacité énergétique, à la gestion des ressources et à la réduction des émissions de GES ;
- **Social** : Critères liés au confort des occupants, à l'accessibilité, aux services disponibles et à la proximité des transports ;
- **Gouvernance** : Critères liés aux relations avec les locataires, à la gestion de la chaîne d'approvisionnement et à la résilience face aux risques climatiques.

L'ajustement de la pondération permet de refléter la pertinence des critères pour chaque typologie d'actif et d'aligner l'évaluation avec les objectifs de performance ESG du fonds.

Le poids attribué à chaque critère a également été déterminé grâce aux analyses des études de l'**Observatoire de l'immobilier durable**, garantissant ainsi un alignement avec les pratiques sectorielles et la réglementation en vigueur.

Il est important de noter que certains critères peuvent être **non-applicables** en fonction du type d'actif et de sa localisation. Par exemple, certains critères environnementaux ne s'appliquent pas à tous les actifs en raison des spécificités réglementaires locales. Dans de tels cas, la grille ajuste la pondération afin de ne pas pénaliser l'actif concerné.

Conformément aux directives du Label ISR, **10 indicateurs d'impact** sont intégrés dans la grille de notation et suivis annuellement. Ils intègrent les obligations du Label, à savoir au moins un indicateur sur l'énergie, un sur les émissions de Gaz à Effet de Serre, un sur la mobilité ou la santé/le confort des occupants, et un sur la gestion de la chaîne d'approvisionnement. Chaque indicateur est relié aux objectifs d'intégration ESG recherchés par le fonds.

Ces indicateurs sont assortis de **seuils de pondération** prescrits, garantissant une évaluation rigoureuse et cohérente des performances ESG.

	Thématiques	Indicateurs d'impact	
ENVIRONNEMENT	ÉNERGIE	Consommation énergétique moyenne par actif (tous fluides tous usages, parties communes et privatives, kWhEF/m ² /an)	Indicateurs de surperformance
	CARBONE	Émissions carbone moyennes par actif (scopes 1 et 2 à minima, kgCO2/m ² /an)	
	EAU	Part des actifs suivant leur consommation d'eau	
	BIODIVERSITÉ	Part des actifs avec un taux de végétalisation de la parcelle supérieur ou égal à 20%	
SOCIAL	MOBILITÉ	Nombre moyen de modalités de transports en commun disponibles à moins de 1 km	
	CONFORT DES OCCUPANTS	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou du confort visuel	
	SERVICES AUX OCCUPANTS	Part des actifs équipés de services à proximité (restaurants et magasins)	
GOUVERNANCE	GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT	Part des actifs dont les contrats avec les property et/ou facility managers incluent des clauses ESG	
	RELATIONS LOCATAIRES	Part des actifs pour lesquels une enquête de satisfaction a été administrée à plus de 50% des locataires	
	RÉSILIENCE CLIMATIQUE	Part des actifs faisant l'objet d'une étude de résilience climatique	

3. Note seuil et note cible

Dans le cadre de la stratégie d'investissement de DARWIN RE01, deux catégories d'actifs sont identifiées :

- **Best-in-Progress** : Ces actifs sont considérés comme étant en voie de progression vers une meilleure performance ESG. Pour être classé dans cette catégorie, **un actif doit obtenir une note seuil de 22/100**. Cela indique qu'il respecte un certain niveau de critères ESG, bien qu'il reste des marges d'amélioration significatives.
- **Best-in-Class** : Les actifs dans cette catégorie doivent atteindre **une note cible de 60/100**, les plaçant parmi les leaders en matière de performances ESG dans leur secteur. Ces actifs sont reconnus pour leurs initiatives exemplaires et leur engagement envers des pratiques durables, offrant ainsi un modèle à suivre pour d'autres.

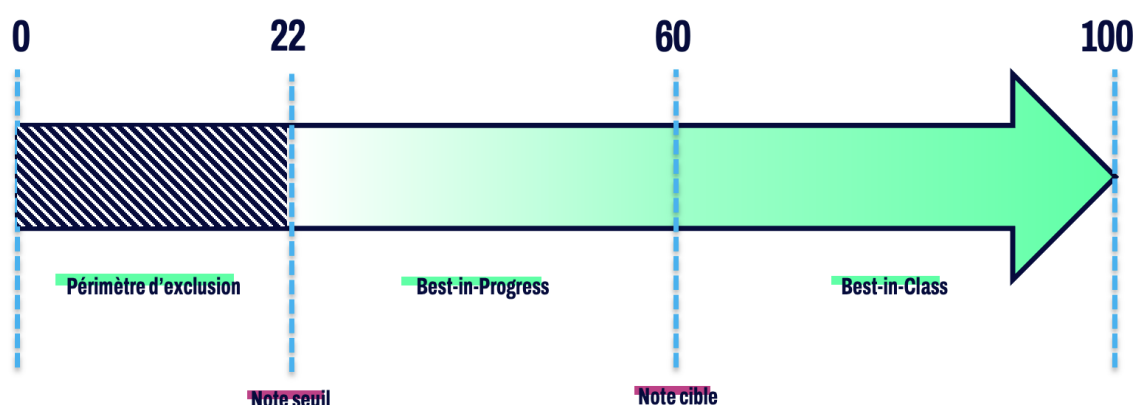
Ces notes minimale seuil et cible ont été déterminées sur la base d'analyses de réglementations, de benchmark externe ainsi qu'en évaluant des actifs type qui pourraient constituer une opportunité d'investissement pour le portefeuille du fonds. (cf. le détail en Annexe 2 dans l'Annexe à la notice méthodologique ESG)

Les actifs qui n'atteignent pas la note seuil de 22/100 sont **exclus du processus d'investissement**. Cette approche permet de s'assurer que seuls les actifs répondant à des

normes minimales de performance ESG sont considérés pour l'intégration dans le portefeuille, tout en favorisant une amélioration continue des pratiques au sein des actifs en développement.

Cette classification permet également **d'orienter les efforts d'amélioration des actifs classés** en tant que best-in-progress, en leur fournissant des recommandations et des ressources pour atteindre les objectifs nécessaires à leur progression vers la catégorie best-in-class.

Par ailleurs, ce système de classification est intégré dans le cadre d'une communication transparente avec les investisseurs, leur permettant de comprendre la qualité et la durabilité des actifs dans lesquels ils investissent.



III. Complétude de la grille

1. Collecte des informations

Phase de pré-acquisition :

Avant acquisition, les actifs font l'objet d'une analyse ESG systématique en complément de l'analyse financière, basée sur une grille d'évaluation de critères ESG quantitatifs et qualitatifs. Pour ce faire, cette analyse repose sur un outil développé par les équipes de gestion qui prend en compte les réglementations et bonnes pratiques du marché.

L'analyse a vocation à couvrir les critères ESG définis dans son approche ISR et s'appuie notamment sur les DPE (diagnostics de performance énergétique), les documents mis à disposition par le vendeur, et fait l'objet systématiquement d'un audit technique et environnemental confié à un bureau d'analyse externe.

- Pour tout actif intégré dans la poche « **Best-in-progress** », (note comprise entre 22 et 60 points sur 100) la SCPI s'engage à réaliser dès l'année d'acquisition les travaux et plans d'action nécessaires pour améliorer significativement sa note à moyen terme (3 ans).
- Pour tout actif intégré dans la poche « **Best-in-class** » (note supérieure ou égale à 60 points sur 100), la SCPI fera tous ses efforts pour maintenir à minima cette note.



Spécificités poche « Best-in-progress »

- Un objectif global est fixé pour la poche « Best in progress » à horizon 3 ans avec deux possibilités :
 - o Soit améliorer la moyenne de la poche de plus de 20 points
 - o Soit atteindre la note cible ESG pour la moyenne de la poche (note supérieure ou égale à 60 points).
- Pour contribuer à l'objectif de la poche, chaque actif doit avoir une note ESG cible définie et un plan d'action individuel associé et formalisé
- Ces plans individuels doivent être cohérents avec l'objectif global de la poche
- À l'issue des 3 ans, la moyenne ESG de la poche est évaluée

Ainsi, la performance ESG moyenne de la poche est pilotée et mesurée au niveau global. Les plans d'action de chaque actif contribuent quant à eux à l'objectif collectif.

Phase de gestion :

Au cours de la gestion des actifs, les équipes de gestion s'appuient sur les property managers et les locataires pour obtenir les informations nécessaires au **suivi ESG du portefeuille**. Elles veillent également à **l'application des plans d'action établis**, en évaluant leur efficacité. Chaque année, un contrôle est effectué par le RCCI (ou son délégataire) pour vérifier la mise en œuvre et les résultats des actions engagées.

Les investisseurs doivent être conscients que l'analyse ESG repose sur **une collecte annuelle de données** mobilisant divers acteurs, tant internes qu'externes à DARWIN INVEST. Ainsi, la qualité et la disponibilité des données peuvent représenter un risque. Cependant, les équipes de DARWIN INVEST sont conscientes de cette problématique et s'engagent à communiquer efficacement en amont et en aval pour minimiser ces risques.

Si certaines informations sont manquantes, des estimations peuvent être fournies avec l'assistance de prestataires externes (estimations de consommations d'énergie, etc.).

2. Fréquence de l'évaluation

L'évaluation des actifs débute en phase pré-acquisition pour établir leur éligibilité au portefeuille. Ensuite, à l'acquisition un plan d'action sur 3 ans pour améliorer la performance ESG de l'actif est établi.

En phase de gestion, une évaluation est réalisée **au moins une fois par an** pour analyser l'évolution ESG de l'actif. Cela permet d'ajuster le plan d'action si nécessaire afin d'améliorer la note et la performance ESG, tout en mettant en valeur les initiatives déjà mises en place.

Cette démarche vise à suivre et maximiser la performance des actifs au fil du temps, en alignant les objectifs d'amélioration continue avec les critères ESG de la grille et les exigences de la stratégie d'investissement.

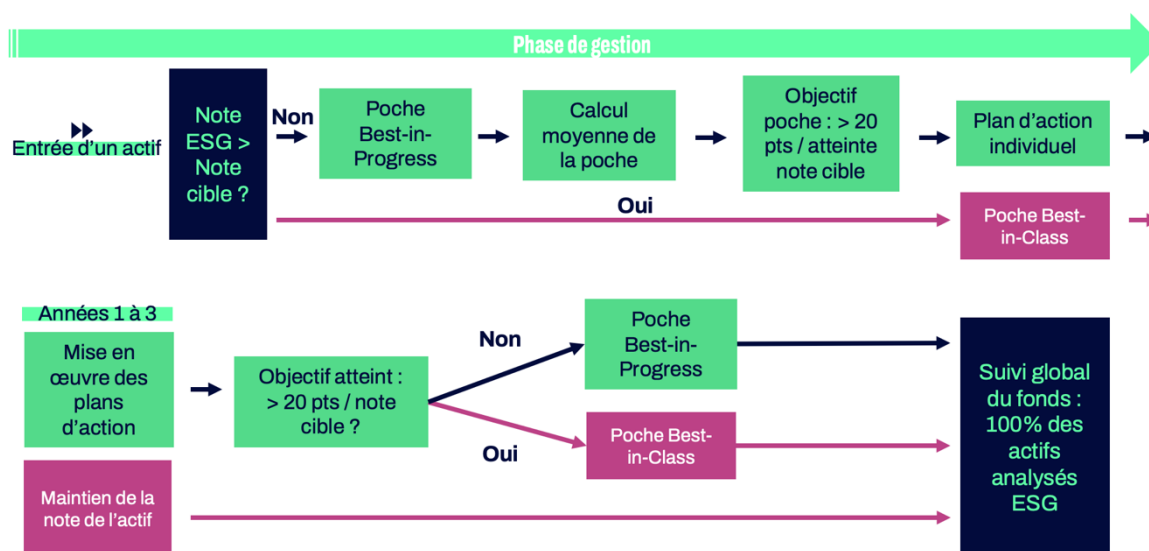
3. Suivi de la performance ESG des actifs

DARWIN INVEST assure un suivi régulier et annuel des plans d'amélioration ainsi que de la performance ESG des actifs, garantissant ainsi leur évolution vers des standards plus élevés.

La progression de 20 points sur 3 ans s'effectue sur la note moyenne de la poche **Best-in-Progress**, et non à l'échelle de chaque actif individuel.

Pour tout actif intégré dans la poche **Best-in-Progress**, la SCPI s'engage à réaliser, dès l'année d'acquisition, les travaux et actions nécessaires pour améliorer significativement sa note. L'objectif est d'augmenter la note moyenne de cette poche de 20 points sur 100, ou de dépasser la note cible de la catégorie **Best-in-Class**, qui est de 60 points sur 100, dans un délai de 3 ans.

Pour tout actif intégré dans la poche **Best-in-Class**, dont la note est donc supérieure ou égale à 60 points sur 100, la SCPI s'engage à faire tous les efforts nécessaires pour maintenir au minimum cette note.



4. Revue de la méthodologie de notation

La méthodologie de notation ESG, ainsi que les critères de **note seuil pour les actifs Best-in-Progress et de note cible pour les Best-in-Class**, feront l'objet **d'une révision annuelle par le comité ISR**.

Les benchmarks de référence, tels que les consommations d'énergie et les émissions de GES, **seront également actualisés** chaque année afin de garantir leur pertinence et alignement avec les meilleures pratiques du secteur.

IV. Synthèse

Le fonds DARWIN RE01 met en œuvre un processus rigoureux et structuré pour intégrer les critères ESG dans la gestion de son portefeuille immobilier. Ce processus repose sur cinq étapes clés :

1. **Identification des actifs** : Sélection des actifs ayant un potentiel de progression en matière de performance ESG, selon des critères de classification spécifiques.
2. **Évaluation initiale** : Réalisation d'une analyse ESG complète pour établir une note de référence de chaque actif.
3. **Élaboration d'un plan d'amélioration** : Définition de plans d'action personnalisés pour les actifs Best-in-Progress, avec un focus sur les actions prioritaires et les travaux à réaliser.
4. **Suivi de la performance** : Contrôle annuel des performances ESG et mise à jour des plans d'amélioration pour garantir la progression continue des actifs.
5. **Communication transparente** : Reporting régulier aux investisseurs, leur offrant une vision claire des performances ESG et des résultats obtenus en lien avec les objectifs de durabilité.

Grâce à cette méthodologie, DARWIN RE01 vise à maximiser l'impact positif de son portefeuille en répondant aux attentes des investisseurs pour un investissement immobilier durable et responsable.