

CODE DE TRANSPARENCE

DARWIN RE01



Décembre 2024

Sommaire

1. Introduction	3
2. Données générales sur la société de gestion	3
3. Données générales sur le fonds ISR présenté dans ce Code de transparence ..	9
4. Processus de gestion	16
5 Contrôles ESG	19
6 Mesures d'impact et reporting ESG.....	21

1. Introduction

Le présent code de transparence a pour objectif de détailler la démarche d'investissement responsable de la société de gestion DARWIN INVEST appliquée à la SCPI Darwin RE01 en conformité avec les exigences du label ISR, afin de garantir aux investisseurs une transparence totale sur les critères et les méthodologies employés.

1.1 Fonds concerné par le Code de transparence

Le fonds concerné par ce code est la SCPI DARWIN RE01, société civile de placement immobilier à capital variable, visant la constitution d'un patrimoine locatif diversifié pour optimiser le rendement sur le long terme.

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels	Liens vers les documents relatifs au fonds
☒ Best in class ☒ Best in progress	☒ Bureau ☒ Commerce ☒ Logistique ☒ Santé ☒ Éducation ☒ Hôtellerie	☒ France et Zone Euro, principalement : ☒ Allemagne ☒ Espagne ☒ Portugal ☒ Italie	☒ Label ISR	https://www.darwin-invest.com/

2. Données générales sur la société de gestion

2.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

DARWIN INVEST est une société de gestion spécialisée dans l'immobilier durable agréée par l'Autorité des Marchés Financiers qui gère la SCPI DARWIN RE01 concernée par ce code de transparence.

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

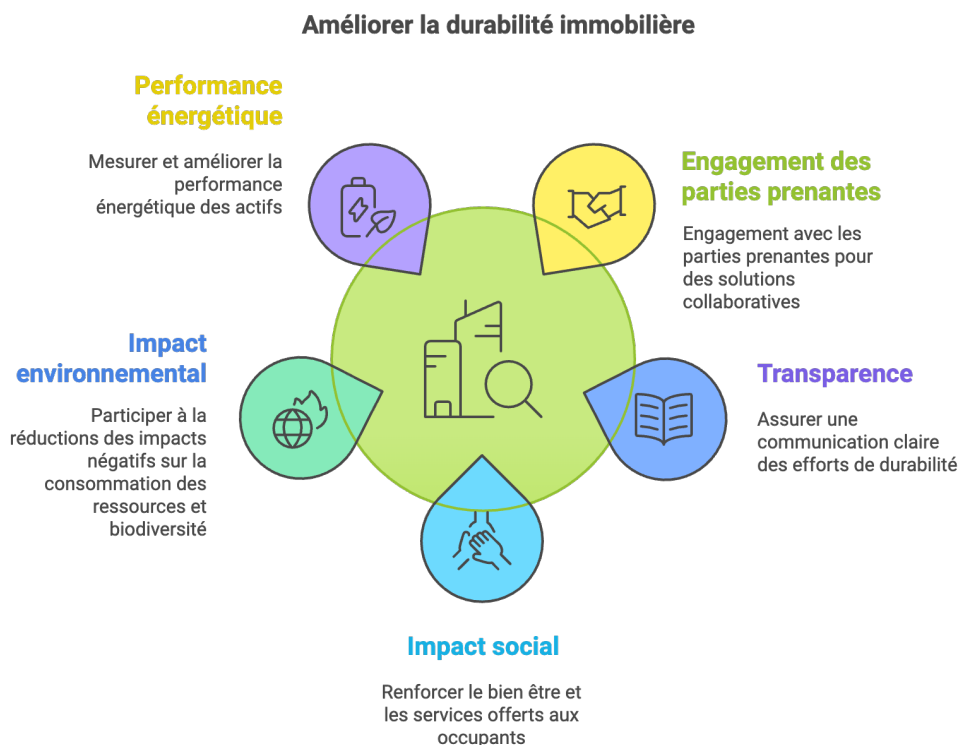
Dès sa création en 2024, DARWIN INVEST s'est fondée sur la mission de redéfinir les standards de l'investissement immobilier en apportant des réponses innovantes et exigeantes aux nouveaux défis des investisseurs.

Parmi ces défis, la société DARWIN INVEST a pour souhait d'orienter ses investissements vers l'immobilier utile et vertueux, avec une approche d'amélioration de la valeur environnementale et sociale de ses actifs.

La société DARWIN INVEST a souhaité, pour le lancement de son premier fonds DARWIN RE01, entamer une démarche de labellisation auprès du Label ISR pour ancrer, dès sa création, une approche ISR structurée dans la sélection et la gestion de ses actifs.

Fondée sur des principes d'innovation et de responsabilité, la société de gestion DARWIN INVEST vise à maximiser la performance financière tout en intégrant systématiquement des critères Environnementaux Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie. La société se distingue par son engagement à long terme en faveur de la durabilité environnementale et sociale de ses actifs.

La stratégie d'investissement ISR repose sur 5 piliers majeurs décrits ci-dessous :



Ces piliers se déclinent en actions suivantes :

- Mesurer et améliorer la performance énergétique des actifs immobiliers ;
- Participer à la réduction des impacts négatifs environnementaux notamment en termes de consommation des ressources et d'impact sur la biodiversité ;
- Renforcer l'impact social positif en privilégiant la santé, le bien-être et les services offerts aux occupants ;
- Engager un dialogue actif avec les parties prenantes des actifs immobiliers pour favoriser la sensibilisation aux sujets environnementaux et sociaux ;
- Favoriser la transparence des informations et des actions mises en œuvre auprès des parties prenantes et investisseurs.

DARWIN INVEST venant d'être agréée, elle ne dispose pas d'historique dans sa démarche d'investisseur responsable.

2.2 Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

La société de gestion a structuré sa démarche d'investissement responsable à travers ses politiques et sa méthodologie d'analyse ESG. Les principes de sa démarche sont structurés autour des trois volets suivants :

- Éligibilité des actifs : la société de gestion met en œuvre une **politique d'exclusion** à la fois sectorielle et normative dans l'acquisition ou la gestion d'un actif immobilier liée par sa nature, son activité, son locataire ou son usage. Cette exclusion intègre les secteurs liés à la production ou à la vente d'énergies fossiles fortement carbonées et énergies fossiles non conventionnelles, de tabac, de jeux d'argent, de divertissement pour adultes ou d'armement. Par ailleurs, elle exclut de ses locataires les sociétés ou organisations sanctionnées au niveau national ou international. Les secteurs et seuils d'exclusion sont détaillés dans la politique d'exclusion.
- **Construction d'un outil d'analyse ESG** spécifique aux actifs immobiliers ciblés par le fonds : la société de gestion a mis en place une grille d'analyse ESG en se basant sur des critères rigoureux et sur les exigences du label ISR. Les actifs sont évalués selon trois piliers : Environnement, Social et Gouvernance (ESG). Chaque actif détenu ou envisagé pour le portefeuille fait l'objet d'une notation ESG basée sur une grille qui pondère chaque critère en fonction des spécificités des actifs, leur typologie et leur localisation géographique.
- Pour renforcer son impact, la société adopte également une **politique d'engagement** avec ses parties prenantes internes et externes. Cette politique définit les modalités d'implication des équipes de gestion de DARWIN INVEST, ainsi que des locataires, gestionnaires et prestataires de travaux pour des actifs immobiliers.

Enfin, DARWIN INVEST résume sa démarche d'investisseur responsable au travers de ce Code de transparence.

Toutes les politiques mentionnées sont disponibles en version détaillée sur le site internet <https://www.darwin-invest.com/>.

2.3 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

L'approche de DARWIN INVEST dans la sélection des investissements et la gestion des actifs est le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et ESG (Environnementaux, Sociaux et Gouvernance). DARWIN INVEST cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG. La prise en compte des critères ESG ne vise pas l'atteinte d'objectifs de nature financière à court

terme, même si la prise en compte de ces sujets peut améliorer la valorisation des actifs sur le long terme, potentiellement réduire les charges des locataires, en plus de réduire les risques notamment sur la valeur financière des actifs. La conviction de DARWIN INVEST est que ces critères environnementaux, sociaux et de gouvernance permettent de sécuriser et d'améliorer la performance financière à long terme, en favorisant la pérennité et la liquidité des actifs tout en répondant aux attentes des locataires de demain.

La société de gestion DARWIN INVEST vise à construire des portefeuilles immobiliers diversifiés qui s'adaptent aux transformations du secteur immobilier. Elle s'attache en particulier à :

- Accompagner la transition environnementale de ses actifs : répondre aux enjeux du changement climatique en réduisant l'empreinte carbone des actifs et en améliorant leur performance énergétique, encourager les audits de résilience aux risques climatiques physiques et réduire les impacts négatifs qui y sont liés, favoriser une gestion maîtrisée des ressources tout en réduisant l'impact sur la biodiversité lorsque possible ;
- S'assurer du confort et bien être de ses occupants ;
- Mettre en place des actions d'engagement avec les parties prenantes pour intégrer l'écosystème d'acteurs participant aux opérations financières et promouvoir des bonnes pratiques de gestion sur le volet environnemental et social.

L'approche de DARWIN INVEST est donc de limiter les risques et de saisir les opportunités sur les sujets ESG.

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

Les membres de l'équipe de gestion impliqués dans l'activité d'investissement responsable sont les équipes de gestion, qui sont par ailleurs membres du comité d'investissement et du comité ESG. Cette équipe est composée de deux gérants expérimentés dans la gestion immobilière durable :

- Phong HUA, Dirigeant et RCCI de la société de gestion, responsable de la cohérence de la politique ESG.
M. HUA a commencé sa carrière comme analyste en investissement chez Savills, avant de devenir expert immobilier chez Catella. Depuis 2012, il évolue dans des sociétés de gestion de portefeuille, occupant des postes de gérant chez Urban Premium et Advenis REIM. Avant de cofonder DARWIN, il a été Directeur Général Adjoint chez Iroko, où il gérait la SCPI Iroko ZEN labellisée ISR.
- Marine FOURÉ, Gérant Financier de la société de gestion.
Mme FOURÉ a débuté sa carrière comme auditrice chez KPMG avant de rejoindre en 2019 les équipes d'ADVENIS REIM, où elle a occupé le poste de gérante de SCPI

pendant 4 ans. Elle a acquis de l'expérience en fund management, en asset management, et a participé au processus d'acquisition des actifs. Avant de rejoindre DARWIN, elle a contribué au développement de la société de gestion Extea Capital et à la gestion de leur premier fonds SCI EXTEA NOVA LIFE qui a obtenu le label ISR.

Les membres de l'équipe de gestion mentionnés précédemment ont la charge de l'analyse d'opportunité financière et de l'évaluation ESG des actifs. Ces équipes sont appuyées lors des phases de due diligences des actifs par des partenaires et auditeurs spécialisés sur les sujets de l'analyse des performances environnementales et sociales des actifs immobiliers.

Le comité d'investissement a vocation à examiner en amont des investissements ou désinvestissements, les due diligences financières, techniques, l'analyse ESG, la conformité juridique et réglementaire.

Le Comité ESG semestriel s'assure quant à lui du suivi de la performances ESG des actifs et plans d'action, de la validation des données de reporting, de la veille réglementaire sur l'immobilier relative aux critères ESG et au label ISR.

Le Responsable de la Conformité s'assure de la bonne exécution des procédures encadrant la gestion ISR et la conformité aux exigences du label ISR.

2.5 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Pour assurer l'évaluation ESG des actifs, les équipes de gestion de DARWIN INVEST ont construit une grille ESG spécifique interne en collaboration avec le cabinet ETYO, spécialisé sur l'immobilier durable en cohérence avec les objectifs de la SCPI. L'équipe de gestion utilise cette grille pour évaluer les performances ESG en amont de l'acquisition de chaque actif ainsi que lors de la phase de gestion.

Des ressources externes sont également mobilisées lors des phases de due diligences des actifs, telles que des partenaires et auditeurs spécialisés sur les sujets de l'analyse des performances environnementales et sociales des actifs immobiliers.

L'équipe de gestion s'assure de la vérification et de la complétude des données collectées, et pour ce faire implique activement ses partenaires immobiliers (property et/ou facility managers, prestataires de travaux pour des montants supérieurs à 50K euros) en intégrant des clauses ESG dans les contrats. Chaque actif est examiné en comité d'investissement, avec une grille détaillée permettant une prise de décision éclairée de sa politique d'investissement responsable.

Enfin, des outils de référence du marché, comme ceux de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) ou Deepki, ou équivalents sur les pays où la SCPI sera investie, sont utilisés pour s'aligner sur les bonnes pratiques.

2.6 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

DARWIN INVEST est membre de l'Association française des Sociétés de Placement (ASPIM), qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés et prend part aux débats et réflexions touchant à la gestion de l'épargne immobilière et de l'investissement immobilier. Elle prévoit par ailleurs de participer à d'autres initiatives de place telle que l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), association française dédiée à la promotion et au développement de la durabilité dans le secteur de l'immobilier.

2.7 Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ?

La société DARWIN INVEST, récemment créée, est en cours de lancement de son premier fonds DARWIN RE01 et ne dispose pas d'encours à date.

2.8 Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?

La société DARWIN INVEST, récemment créée, gère un seul fonds ISR en cours de lancement. Elle vise à gérer 100% de ses actifs en ISR sur les poches immobilières.

2.9 Quels sont les fonds ISR ouverts au public et gérés par la société de gestion ?

La SCPI DARWIN RE01 est l'unique fonds ISR ouvert au public géré par la société de gestion à date.

3. Données générales sur le fonds ISR présenté dans ce Code de transparence

3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?

La stratégie d'investissement de la SCPI DARWIN RE01 promeut des caractéristiques environnementales, sociales et de bonne gouvernance.

L'approche développée au sein de la SCPI DARWIN RE01 est d'anticiper et mieux appréhender les risques et impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance, liés à ses actifs afin d'en assurer la pérennité sur le long terme.

La sélection des investissements et la gestion des actifs de la SCPI est le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et ESG (Environnementaux, Sociaux et Gouvernance). DARWIN RE01 cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis. La prise en compte des critères ESG ne vise pas l'atteinte d'objectifs de nature financière à court terme, même si la prise en compte de ces sujets peut améliorer la valorisation des actifs sur le long terme, potentiellement réduire les charges des locataires, en plus de réduire les risques notamment sur la valeur financière des actifs.

Le fonds poursuit l'intégration des principales thématiques suivantes :

- **Environnement** : Réduction des émissions de GES, amélioration de l'efficacité énergétique, gestion durable de l'eau et préservation de la biodiversité.
- **Social** : Amélioration du confort et du bien-être des occupants, accès à des services et à l'écomobilité.
- **Gouvernance** : Promotion de bonnes pratiques de gestion avec des clauses ESG dans les contrats de property et/ou facility managers et une transparence accrue dans les relations avec les locataires, analyse de la résilience climatique aux risques physiques.

Ces critères sont intégrés lors des différentes phases de l'investissement : en phase amont (avant l'acquisition) et phase aval (gestion de l'actif). Le poids de chaque critère est adapté en fonction de la typologie d'actifs. En moyenne, les trois piliers sont pondérés comme suit :

- Environnement : 44%
- Social : 33%
- Gouvernance : 23%.

3.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des émetteurs formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

Pour assurer l'évaluation ESG des actifs, les équipes de gestion de DARWIN INVEST ont construit une grille ESG spécifique interne en collaboration avec le cabinet ETYO, spécialisé sur l'immobilier durable en cohérence. L'équipe de gestion utilise cette grille pour évaluer les performances ESG en amont de l'acquisition de chaque actif ainsi que lors de la phase de gestion.

Des ressources externes sont également mobilisées lors des phases de due diligences des actifs, telles que des partenaires et auditeurs spécialisés sur les sujets de l'analyse des performances environnementales et sociales des actifs immobiliers.

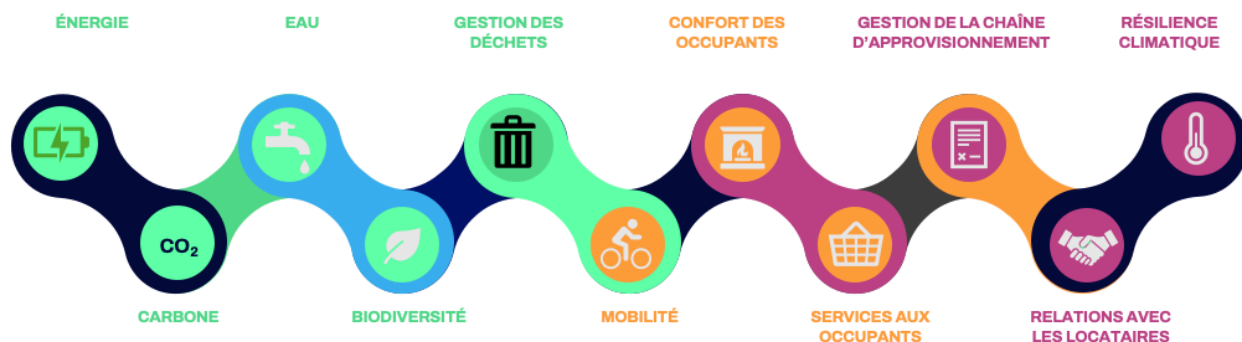
L'équipe de gestion s'assure de la vérification et de la complétude des données collectées, et pour ce faire implique activement ses partenaires immobiliers (property et/ou facility managers, prestataires de travaux pour des montants supérieurs à 50K euros) en intégrant des clauses ESG dans les contrats. Chaque actif est examiné en comité d'investissement, avec une grille détaillée permettant une prise de décision éclairée de sa politique d'investissement responsable.

Enfin, des outils de référence du marché, comme ceux de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) ou Deepki, ou équivalents sur les pays où la SCPI sera investie, sont utilisés pour s'aligner sur les bonnes pratiques.

3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Une grille d'évaluation ESG a été développée pour évaluer les actifs immobiliers à chaque étape du cycle d'investissement, de la pré-acquisition à la cession. La grille couvre les dimensions Environnement (E), Social (S) et Gouvernance (G) à travers 11 thématiques et 32 critères qualitatifs et quantitatifs, adaptés aux différentes typologies d'actifs (bureaux, commerces, logistiques, éducation, santé, hôtellerie) et aux pays européens cibles de la SCPI.

Les **11 thématiques** couvrent les volets Environnement, Social et Gouvernance dans la gestion de ses actifs immobiliers en accord avec les critères du label ISR :



ENVIRONNEMENT

- **Énergie** : Conformité en matière d'efficacité énergétique et déploiement des énergies renouvelables sur le site.
- **Carbone** : Mesure des émissions de gaz à effet de serre générées par le site.
- **Eau** : Suivi de la consommation d'eau et présence des équipements hydro-économiques, d'un détecteur de fuite et des systèmes de récupération des eaux de pluie.
- **Biodiversité** : Évaluation de la surface végétalisée et gestion écologique des espaces verts.
- **Gestion des déchets** : Répertoire la présence d'un dispositif de tri et le nombre de flux séparés sur le site.

SOCIAL

- **Mobilité** : Accessibilité aux transports et encouragement de la mobilité douce.
- **Confort des occupants** : Accessibilité pour les personnes en situation d'handicap (PSH), présence de douches, vestiaires et espaces de détente et de dispositifs améliorant la qualité de l'air ou le confort visuel.
- **Services aux occupants** : Proximité des commerces essentiels (alimentation, pharmacies, salles de sport, etc.) et des espaces verts.

GOVERNANCE

- **Gestion de la chaîne d'approvisionnement** : Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires et des property et/ou facility managers.
- **Relations avec les locataires** : Sensibilisation environnementale des locataires, enquête de satisfaction et annexes environnementales dans les baux.

- **Résilience climatique** : Audits et mesures de prévention des risques climatiques physiques.

Chaque actif reçoit une note sur 100, avec des pondérations spécifiques basées sur la typologie et la localisation de l'actif pour assurer une évaluation pertinente. Les critères sont inspirés de référentiels réglementaires (ISR, Décret BACS, Loi APER, loi LOM, études de l'OID) et de pratiques du secteur de l'immobilier durable. L'objectif est d'aller au-delà des exigences locales, en prenant en compte le confort des occupants et l'anticipation des risques.

3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?

En tant qu'investisseur dans des actifs immobiliers, les équipes de DARWIN INVEST sont particulièrement attentives à la thématique du changement climatique, qui peut impacter directement la résilience et la valeur de ses actifs ainsi que la sécurité et le confort de ses occupants.

Les actifs sont soumis à une analyse évaluant la conformité à certaines normes environnementales (critères environnement qui prennent en compte les réglementations environnementales appliquées aux bâtiments) et la résilience face au changement climatique (critère de gouvernance).

- **Pilier Environnement** (poids moyen de 44%) en cherchant à mesurer et à optimiser la performance énergétique des actifs immobiliers. La notation ESG des actifs inclut des critères spécifiques liés à l'énergie et aux émissions de carbone, tels que :
 - L'efficacité énergétique (niveau DPE) ;
 - La consommation d'énergie primaire (pour la France) en kWhEP/m²/an ;
 - La consommation d'énergie finale en kWhEF/m²/an ;
 - Le suivi des consommations énergétiques ;
 - Le pilotage des consommations via un système de gestion technique du bâtiment (GTB) ;
 - La production d'énergies renouvelables ;
 - La souscription à des contrats d'énergie verte ou renouvelable ;
 - Les émissions de GES en kgCO₂/m²/an.
- **Pilier Gouvernance** (poids moyen de 23%) : la grille de notation comporte un critère relatif à la réalisation d'une étude de résilience climatique de l'actif. Cette étude vise à identifier les risques physiques correspondant à un événement causé par des phénomènes météorologiques et / ou climatiques, qui s'il survient peut causer des dommages matériels ou humains venant impacter le rendement de l'actif.

Ces risques impactent la résilience des bâtiments et leur conformité aux normes, peuvent nécessiter des dépenses de travaux, et peuvent à leur tour impacter la valeur de l'actif et le confort de vie des occupants. Cette étude de résilience est réalisée via l'outil Bat-ADAPT, outil développé par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) afin d'analyser la résilience d'un actif immobilier avec des horizons à 2030, 2050, 2070 et 2090 en France hexagonale et en Europe. En croisant les niveaux d'exposition (intensité, localisation et fréquence d'un aléa) et de vulnérabilité (degré de sensibilité) d'un bâtiment aux aléas climatiques, Bat-ADAPT mesure le niveau de risque auquel ce dernier est exposé sur une échelle à cinq niveaux. L'outil tient compte à date des aléas chaleurs, sécheresses et retrait gonflement d'argile, précipitations et inondations, feux de forêt et grands froids.

3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des émetteurs (construction, échelle d'évaluation...) ?

Thématiques et critères

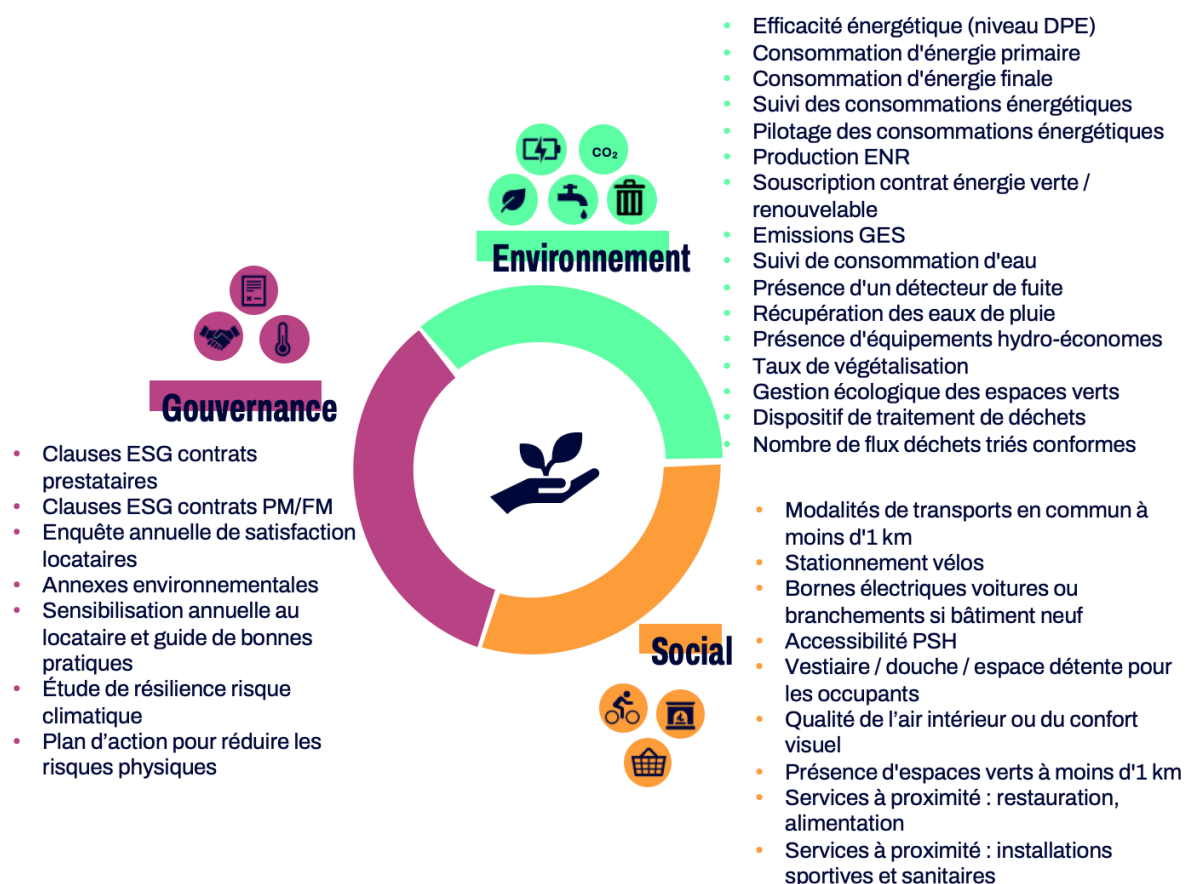
Afin d'évaluer les actifs depuis la pré-acquisition à leur éventuelle cession, une grille d'évaluation ESG a été élaborée en collaboration avec le cabinet de conseil ETYO. Cet outil examine les trois dimensions E, S et G d'un actif immobilier à travers 11 thématiques déclinées en 32 critères qualitatifs et quantitatifs.

Le choix des thématiques et des critères repose sur une analyse approfondie des réglementations et pratiques du secteur immobilier durable, notamment :

- Le référentiel du label 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 liée à l'analyse de divers actifs immobiliers ;
- Une analyse des pratiques des SCPI labellisées ISR, afin de garantir une bonne compréhension des standards du marché.

L'objectif est de développer un outil d'évaluation d'un bâtiment qui dépasse les exigences réglementaires environnementales et sociales locales, et prenant en compte le confort des occupants et l'anticipation des risques.

Chaque critère est noté sur une échelle de 0 à 10, avec des options adaptées pour ne pas pénaliser les actifs quand un critère est non applicable.



Pondération

La grille d'évaluation est conçue pour être adaptée à une diversité de typologies d'actifs (bureaux, commerces, logistiques, éducation, santé, hôtellerie), situés dans divers pays européens cibles de la SCPI.

La pondération des critères varie selon la typologie d'actif, avec une importance accrue pour les critères environnementaux. Cette pondération est ajustée pour refléter les priorités de performance ESG du fonds, en alignement avec le label ISR et les études comme celles de l'OID.

Chaque critère de notation au sein de ses piliers est également pondéré en fonction de la typologie d'actif et de son pays de localisation.

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%

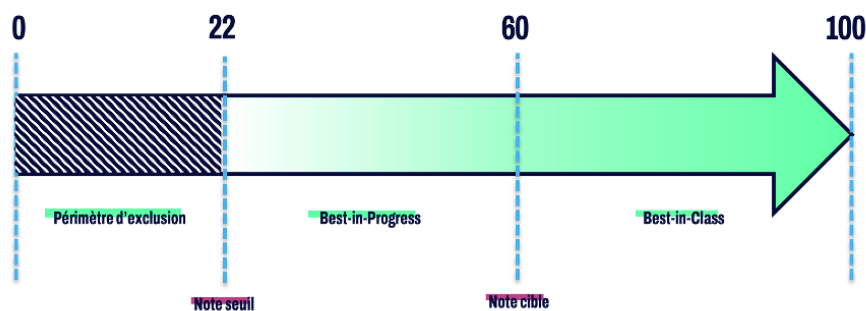
Note seuil et note cible

Une note sur 100 points est attribuée à l'issue de l'évaluation. 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.

A partir de cette note, deux catégories d'actifs sont identifiées :

- **Best-in-Progress** : Ces actifs sont considérés en voie de progression. Une **note seuil** de 22/100 est requise pour qu'un actif puisse être classé dans cette catégorie.
- **Best-in-Class** : Les actifs dans cette catégorie doivent obtenir une **note cible** de 60/100. Ces actifs sont des modèles en matière de performances ESG.

Les actifs qui n'atteignent pas la note seuil de 22/100 sont exclus du processus d'investissement.



Le détail des critères est disponible dans la méthodologie ESG, accessible sur le site web <https://www.darwin-invest.com/>.

3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ?

Comment sont gérées les controverses ?

L'évaluation des actifs débute en phase pré-acquisition pour établir leur éligibilité au portefeuille.

Pendant la période de détention d'un actif, une évaluation est effectuée au minimum une fois par an, pour assurer un suivi régulier des plans d'amélioration et de la performance ESG, et la gestion des controverses, garantissant ainsi leur évolution vers des standards plus élevés.

Ce suivi est formalisé par la tenue d'un comité ESG semestriel réunissant le comité d'investissement et si nécessaire le comité stratégique pour s'assurer :

- Du suivi des performances ESG de l'actif et du bon déroulé du plan d'action ;
- De la validation du bilan annuel de la performance ESG des actifs en portefeuille ;
- De la revue de controverses éventuelles et des actions à mener ;
- De la revue des tendances émergentes sur les sujets ESG pour les actifs immobiliers, et le cas échéant de la mise à jour annuelle de la grille d'analyse ESG ;
- Des évolutions réglementaires (label ISR, normes environnementales et sociales liées à l'immobilier).

A noter que les analyses ESG du portefeuille sont présentées en comité d'investissement dès lors que les équipes entrent en exclusivité.

Dans le cas de controverses avérées ou de la non-conformité aux politiques d'exclusion en cours de vie de l'actif, les équipes de gestion s'efforceront de travailler à la vente de l'actif immobilier dans les meilleures conditions du marché afin de ne pas porter préjudice à ses souscripteurs.

4. Processus de gestion

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

L'analyse ESG des actifs intervient tout au long du processus de gestion des actifs dans la SCPI. Avant acquisition, les investissements seront systématiquement sélectionnés en fonction de leurs caractéristiques financières et ESG ou de leur potentiel d'amélioration au regard de l'objectif de gestion ISR de la SCPI. L'amélioration continue de la performance ESG est assurée par la mise en œuvre de plans d'action, pouvant être associé à un plan de travaux pour améliorer la qualité des actifs immobiliers pendant la durée de détention lorsque nécessaire, ainsi que via l'engagement avec les parties prenantes. Les principales étapes d'intégration de l'analyse ESG sont les suivantes :

- Éligibilité des actifs immobiliers

La SCPI DARWIN RE01 applique une **politique d'exclusion** à la fois sectorielle et normative dans l'acquisition ou la gestion d'un actif immobilier liée par sa nature, son activité, son locataire ou son usage. Cette exclusion intègre les secteurs liés à la production ou à la vente d'énergies fossiles fortement carbonées et énergies fossiles non conventionnelles, de tabac, de jeux d'argent, de divertissement pour adultes ou d'armement. Par ailleurs, elle exclut de ses locataires les sociétés ou organisations sanctionnées au niveau national ou international.

DARWIN INVEST pourra également privilégier les activités à impact positif sur les principales thématiques sociales et environnementales (santé, éducation, environnement...) ou des sociétés ayant une politique RSE établie, sans que cela ne soit excluant.

- Diligences réalisées dans le cadre de l'acquisition des actifs

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 à 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'actions 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.

- Suivi des investissements pendant la période de détention

La SCPI DARWIN RE01 s'engage à effectuer les travaux nécessaires dès l'année d'acquisition et aura une politique active de pilotage des plans d'action. Les résultats devront être mesurables et quantifiables dans l'année qui suit à l'acquisition.

La SCPI DARWIN RE01 sera transparente dans sa communication et utilisera tous supports pour démontrer le caractère vertueux de sa politique d'investissement et de gestion (site internet, rapport annuel, bulletin trimestriel, rapport annuel ESG).

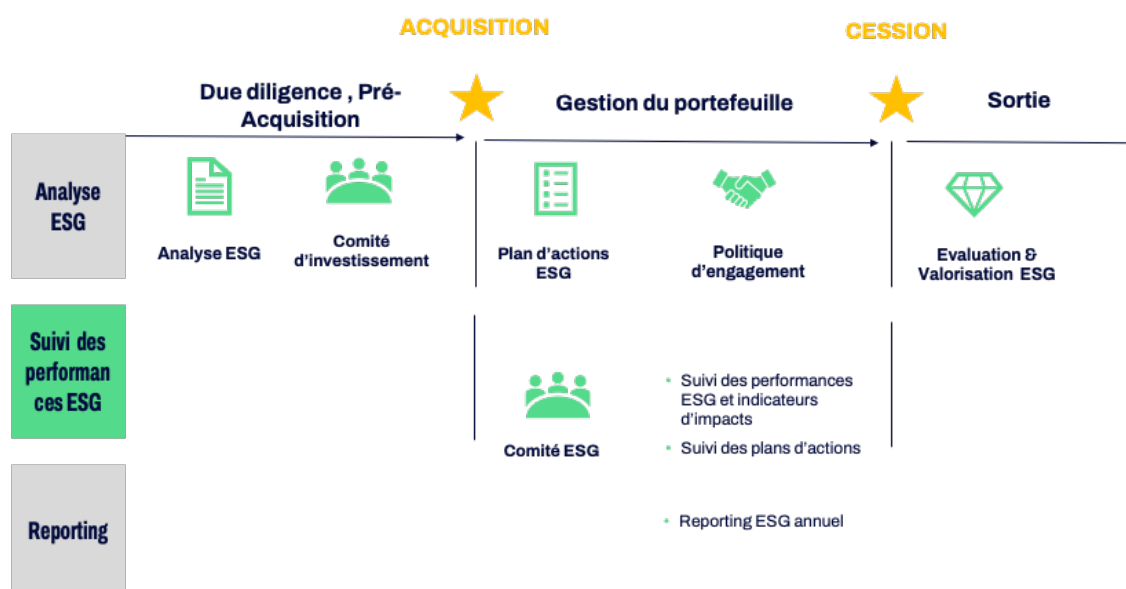
Dans le cadre de sa politique d'engagement, la SCPI met en place des actions d'engagement avec les parties prenantes à l'activité immobilière (property et/ou facility managers, prestataires de travaux) ainsi que les locataires (mise en place de baux avec annexes environnementales, actions de sensibilisation réalisées par les équipes de

DARWIN INVEST). Le détail de la politique d'engagement est disponible sur le site internet de la société <https://www.darwin-invest.com/>.

- Cession

En phase de cession, la SCPI mettra à disposition un bilan des actions ESG mises en œuvre et des progressions réalisées pendant la période de détention.

Schéma d'intégration de l'analyse ESG



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

La prise en compte du changement climatique n'est pas spécifiquement intégrée dans la construction de portefeuille des actifs. En revanche, comme expliqué à la question relative à la prise en compte de ces critères dans la phase d'analyse, chaque actif est évalué sur des critères environnementaux et sur sa résilience face au changement climatique, ce qui est en fait par nature un critère primordial.

4.3 Comment sont pris en compte les émetteurs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG (hors OPC) ?

L'intégralité du portefeuille est prise en compte dans l'analyse ESG (100% des actifs hors poche de liquidité).

4.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

DARWIN INVEST étant une nouvelle société de gestion, son processus d'évaluation ESG ou processus de gestion n'a pas changé dans les douze derniers mois.

4.5 Une part des actifs du ou des fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ?

Non applicable.

4.6 Le ou les fonds pratiquent-ils le prêt / emprunt de titres ?

La SCPI DARWIN RE01 n'a pas recours au prêt / emprunt de titres.

4.7 Le ou les fonds utilisent-ils des instruments dérivés ?

La SCPI DARWIN RE01 SCPI n'utilise pas d'instruments dérivés.

4.8 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

La SCPI DARWIN RE01 a la possibilité d'investir dans des OPC dans la limite de 10% de ses actifs.

5 Contrôles ESG

5.1 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 ?

La procédure de contrôle mise en place afin d'assurer la conformité du portefeuille aux règles ESG fixées par le fonds repose sur un dispositif de contrôle sur 2 niveaux :

Niveau 1

Chacune des acquisitions potentielles est évaluée lors du **comité d'investissement**, où sont présentés les résultats de l'analyse de due diligence ESG ainsi que la grille d'évaluation ESG réalisées par l'auditeur et vérifiées précédemment par les équipes de gestion.

Pendant la phase de détention, un suivi des performances ESG des investissements est réalisé par les équipes de gestion, et complété par un **comité ESG semestriel** en charge de suivre l'évolution des performances ESG et les plans d'action pour chaque actif en portefeuille. Le comité ESG dressera un bilan annuel de la performance ESG des actifs en portefeuille et passera en revue les tendances émergentes sur les sujets ESG pour les actifs immobiliers. Un compte rendu des risques ESG discutés pendant ces comités devra être produit.

La méthodologie de notation ESG employée est également revue annuellement par le comité ESG, afin de mettre à jour la grille si besoin.

Niveau 2

La vérification de la mise en œuvre des plans d'action et de leurs résultats fait également l'objet d'un contrôle annuel par le **RCCI** (ou délégataire).

Par ailleurs, dans le cadre de labellisation ISR, la SCPI DARWIN RE01 fera l'objet d'un audit de suivi annuel à compter de l'audit initial ainsi qu'un audit de renouvellement réalisé par un auditeur indépendant tous les 3 ans.

6 Mesures d'impact et reporting ESG

6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

La qualité ESG du fonds est d'abord évaluée par le suivi de 10 indicateurs d'impacts détaillés en question suivante. Ces indicateurs alimentent le rapport extra-financier annuel de la SCPI, qui présentera l'évolution de la performance ESG du portefeuille. Les indicateurs d'impact seront consolidés lorsque possible par des seuils de benchmarks sectoriels, à l'instar du Baromètre de l'OID.

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

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. Les indicateurs sur les thématiques Énergie et Carbone doivent surperformer par rapport à l'univers de référence.

	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, kgCO ₂ /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	

6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

La SCPI sera transparente dans sa communication et utilisera différents supports pour informer de la qualité ISR de la SCPI via les outils suivants :

- Présentation sur le site internet,
- La documentation commerciale de la SCPI,
- Le rapport annuel de gestion,
- Le bulletin trimestriel,
- Le rapport annuel ESG.

Les informations relatives à la SCPI, sa documentation et la stratégie ESG de DARWIN INVEST sont disponibles sur le site web <https://www.darwin-invest.com/>.

6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement ?

La politique d'engagement est disponible sur le site web et la société de gestion publiera l'avancée des actions d'engagement dans le reporting annuel ISR du fonds disponible sur le site internet de la société <https://www.darwin-invest.com/>.