

Darwin Invest

**Rapport Article 29 de la Loi Energie Climat
Au 31/12/2024**



SOMMAIRE

<i>Introduction</i>	<i>3</i>
<i>1) Démarche générale de l'entité.....</i>	<i>3</i>
<i>2) Moyens internes déployés.....</i>	<i>6</i>
<i>3) Liste des produits financiers concernés.....</i>	<i>6</i>
<i>4) Adhésions, signatures et engagements.....</i>	<i>7</i>

Introduction

Ce rapport a été rédigé conformément aux dispositions de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat du 8 novembre 2019 ainsi qu'à celles de son décret d'application du 27 mai 2021.

Ce rapport concerne DARWIN INVEST, une société de gestion spécialisée dans l'immobilier durable agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Fondée sur des principes d'innovation et de responsabilité, la société de gestion vise à maximiser la performance financière tout en intégrant des critères 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.

DARWIN INVEST n'atteint pas les 500M€ de bilan ou d'encours sous gestion au 31 décembre 2024. En conséquence, l'entité doit se conformer uniquement aux dispositions 1 et 9 de l'article 29 de la Loi Énergie Climat, à savoir « la démarche générale de l'entité face aux enjeux ESG » et « la démarche d'amélioration ainsi que les mesures correctives envisagées ».

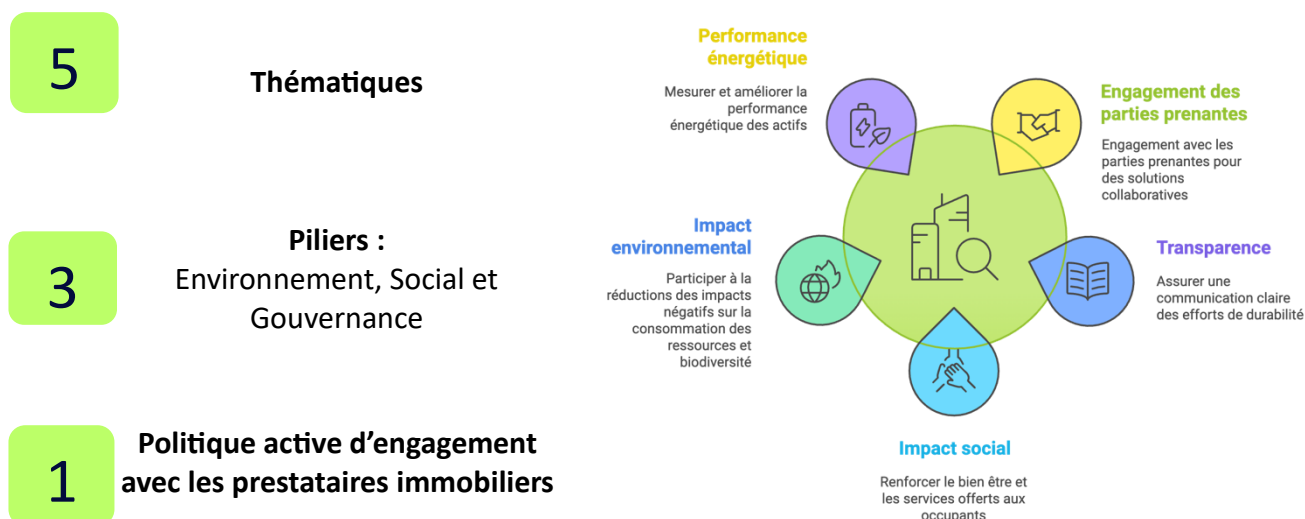
Le présent rapport concerne l'exercice 2024.

1) Démarche générale de l'entité

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. Dans cette optique, la SCPI Darwin RE01 a obtenu le label ISR en janvier 2025.

Notre approche de l'ISR



a) Sans objectif d'investissement durable

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

b) Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Les caractéristiques environnementales sociales et de gouvernance (ESG) promues par la SCPI sont les 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 des espaces verts à proximité et à l'écomobilité.

Gouvernance : Promotion de bonnes pratiques de gestion avec des clauses ESG dans les contrats de prestataires clés et de property/facility managers et une transparence accrue dans les relations avec les locataires, analyse de la résilience climatique aux risques physiques.

c) Stratégie d'investissement

La SCPI a pour objet la constitution d'un patrimoine locatif visant la distribution de revenus réguliers à ses associés, tout en poursuivant la réalisation d'objectifs extra- financiers. Sa stratégie est fondée sur une sélection de ses investissements en fonction des « opportunités » présentées par le marché, que ce soit au niveau sectoriel et/ou géographique.

- Typologie sectorielle des actifs immobiliers : La SCPI a vocation à investir dans tout type d'actif immobilier : à titre d'exemple et sans que cette liste soit limitative, bureaux, commerces, actifs de logistique urbaine, entrepôts, commerces de pied d'immeuble, centres commerciaux, et tout immeuble à usage d'activité connexe ou accessoire à ces activités.
- Localisation des actifs immobiliers : La SCPI a vocation à investir dans les pays de la zone Euro, notamment mais non exclusivement en France, Allemagne, Espagne, Italie, Portugal, Pays-Bas. Cette exposition géographique vise à éviter l'exposition de la SCPI à des risques de devise, tout en conservant une sélection des investissements ouverte sur différents marchés géographiques afin d'amplifier globalement le nombre d'opportunités d'investissement.

La SCPI privilégiera les investissements dits de « rendement », sans exclure une valorisation éventuelle, et dont la rentabilité potentielle est avant tout liée aux conditions de location du marché de l'immobilier d'entreprise (niveau et évolution des loyers – taux de vacance).

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 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.

- **Diligences réalisées dans le cadre de l'acquisition des actifs – définition d'une note ESG :**

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.

- **Suivi des investissements pendant la période de détention**

La SCPI 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 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.

2) Moyens internes déployés

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,
- Le Code de transparence,
- La politique d'exclusion,
- La politique d'engagement.

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/>.

3) Liste des produits financiers concernés

Dans le cadre du règlement SFDR, DARWIN INVEST a opté pour la classification de sa SCPI Darwin RE01 selon l'article 8 (les investissements et produits financiers qui promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales, à condition que les entreprises respectent de bonnes pratiques de gouvernance. Ils intègrent des critères ESG de manière proactive, sans viser explicitement un objectif d'investissement durable).

Nom de fonds	Article 6	Article 8	Article 9
DARWIN RE01		X	

		(100% d'encours sous-gestion)	
--	--	----------------------------------	--

Ainsi, DARWIN INVEST prend en compte les enjeux ESG dans ses processus de gestion et d'investissement, bien qu'elle n'ait pas pour objectif de réaliser des investissements durables.

4) Adhésions, signatures et engagements

La société DARWIN INVEST entreprend une démarche globale RSE. Elle est déjà membre de **1% For the Planet**, une organisation qui encourage les entreprises à reverser 1% de leur chiffre d'affaires annuel à des initiatives environnementales.

La SCPI Darwin RE01 a débuté la démarche pour obtenir le label ISR au quatrième trimestre 2024 et a finalement obtenu ce label en janvier 2025. Le **label ISR** (Investissement Socialement Responsable) garantit que le fonds prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans ses décisions d'investissement.

DARWIN INVEST est adhérent de **L'OID** (Observatoire de l'Immobilier Durable), une association de référence qui regroupe les acteurs de l'immobilier engagés dans la transition énergétique et environnementale. L'OID développe des outils, indicateurs et bonnes pratiques pour intégrer les enjeux ESG dans la gestion immobilière.

Dans le prolongement de cet engagement, DARWIN INVEST est également membre de **L'ASPIM** (Association française des Sociétés de Placement Immobilier), qui représente les acteurs de la gestion immobilière collective. L'ASPIM promeut un cadre réglementaire et professionnel adapté, tout en encourageant la transparence et les engagements ESG dans le secteur.