

POLITIQUE D'EXCLUSION

SCPI DARWIN RE01

La société DARWIN INVEST affirme son engagement en faveur d'un immobilier durable et responsable à travers une politique d'exclusion rigoureuse dans l'acquisition ou la gestion d'un actif immobilier lié par sa nature, son activité, son locataire ou son usage. Cette politique vise à exclure les secteurs, activités ou pratiques incompatibles avec les objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de la société. En complément de la méthodologie ESG, cette politique vise à réduire les risques et impacts de ses actifs afin qu'ils contribuent à un progrès environnemental et social à long terme.

Cette politique s'applique à la SCPI DARWIN RE01 qui dispose du Label ISR.

I- Exclusions sectorielles

La SCPI DARWIN RE01 applique une politique d'exclusion sectorielle dans le choix des locataires de ses immeubles, en excluant les sociétés et organisations des secteurs suivants :

- La production ou la vente d'énergies fossiles fortement carbonées (charbon thermique et pétrole) et énergies fossiles non conventionnelles (les combustibles fossiles non conventionnels se trouvent dans une formation géologique nécessitant des techniques d'extraction et conditions d'extractions complexes et fortement consommatrices d'énergie et/ou d'eau) ;
- La production ou vente de tabac ;
- La production ou vente de jeux d'argent ;
- La production ou vente de divertissement pour adultes ;
- La production ou vente d'armes et de munitions.

Énergies fossiles fortement carbonées et énergies fossiles non conventionnelles :

L'exclusion s'applique aux entreprises dont plus de 10 % du chiffre d'affaires provient d'activités liées :

- aux énergies fossiles à forte intensité de carbone à savoir :
 - La production, l'extraction et la distribution de charbon thermique ;
 - La production, l'extraction et la distribution de pétrole ;
- à la production, l'extraction et la distribution d'énergies fossiles non conventionnelles telles que définit ci-dessous
 - Les activités d'extraction liées aux sables bitumineux ;
 - La participation à des projets d'extraction de pétrole offshore en eaux profondes ou dans des zones particulièrement sensibles ;

- La production, l'extraction et la distribution de pétrole ou gaz de schiste, en raison des impacts environnementaux liés à la fracturation hydraulique et aux émissions de méthane ;

Tabac :

L'exclusion s'applique aux entreprises impliquées dans la production de tabac et aux entreprises dont plus de 5 % du chiffre d'affaires provient de la vente au détail et en gros de tabac.

Jeux d'argent :

L'exclusion s'applique aux entreprises dont plus de 5 % du chiffre d'affaires est lié aux jeux d'argent.

Divertissement pour adultes :

L'exclusion s'applique aux entreprises dont plus de 5 % du chiffre d'affaires est lié au divertissement pour adultes.

Armes et munitions :

L'exclusion s'applique aux entreprises dont plus de 5% du chiffre d'affaires est lié à la production ou la vente d'armes et de munitions.

Sont totalement exclues les entreprises impliquées dans la production ou la vente d'armes et munitions interdites par les conventions internationales et/ou controversées telles que les mines anti personnelles, les armes à sous-munitions, les armes biologiques et chimiques, les munitions et armes à l'uranium appauvri, les armes incendiaires, les armes au phosphore blanc et les programmes d'armement nucléaire.

II- Exclusions normatives

La SCPI DARWIN RE01 applique également une politique d'exclusion normative dans le choix des locataires de ses immeubles, en excluant les sociétés et organisations ayant fait l'objet de sanctions nationales et internationales.

Sanctions nationales et internationales :

L'exclusion s'applique aux entreprises exposées à des sanctions nationales et internationales. Cette exclusion inclut les entreprises qui ont fait l'objet de gels des avoirs, et les entreprises dont le siège social est situé dans un pays sous sanctions internationales majeures ou sous surveillance. Sont notamment concernées les entreprises dont le siège social est établi dans les pays inscrits sur « liste noire », ou liste des juridictions à haut risque, et sur la « liste grise », ou liste des juridictions sous surveillance accrue, du GAFI (Groupe d'action financière).

Dans le cas où une entreprise locataire verrait sa situation changer en cours de détention de l'actif, la SCPI s'efforcera de travailler à la vente de l'actif immobilier dans les meilleures conditions du marché afin de ne pas porter préjudice à ses souscripteurs.

III- Analyse ESG et exclusion

Les équipes de gestion de la SCPI DARWIN RE01 mettent en œuvre une analyse ESG sur l'ensemble de ses étapes d'investissement. Ainsi, elle intègre dans son processus d'investissement l'étude de critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Avant l'acquisition, une évaluation ESG est réalisée selon une méthodologie d'analyse interne de la société de gestion. Si l'actif est noté en-dessous de la note seuil fixée par la méthodologie, le projet d'acquisition de l'actif est exclu de l'investissement. Le détail de la méthodologie est accessible dans le Code de transparence et la note de méthodologie ESG, documents publiés sur le site internet de la société de gestion <https://www.darwin-invest.com>.

La SCPI DARWIN RE01 ne prend pas en compte les indicateurs des principales incidences négatives, et ne définit donc pas d'exclusion fondée sur ces dernières.

Mise à jour en avril 2026