



TRANSPARENCE DE L'INTÉGRATION DES RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ AU NIVEAU DE LA SGP DARWIN INVEST, DE LA SCPI DARWIN RE01 ET DE L'INTÉGRATION DES RISQUES DE DURABILITÉ DANS LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Au 30 avril 2026

1. INTRODUCTION

Cette politique définit la prise en compte des risques de durabilité par la société de gestion DARWIN INVEST et de la gestion de son fonds DARWIN RE01

- Obligations de transparence sur les politiques relatives aux risques en matière de durabilité (Article 3 de la réglementation) – niveau SGP (Article 3 de la réglementation SFDR)
- Obligations d'information au niveau du produit sur la transparence de l'intégration des risques de durabilité – niveau SCPI (Article 6 de la réglementation SFDR)

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX:32019R2088>

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX%3A32023R0363> (RTS)

2. DÉFINITION DU RISQUE DE DURABILITÉ

Le risque de durabilité se définit comme "un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement" (article 2 - 22 SFDR).

DARWIN INVEST investit dans des actifs immobiliers à travers sa SCPI DARWIN RE01 et intègre le risque de durabilité dans sa stratégie d'investissement à travers les principaux risques suivants :

- Les risques physiques ou risques de transition liés aux changements climatiques imposant de nouvelles normes réglementaires ;
- Les risque d'impact sur la biodiversité ;
- Les risques sociaux ;
- Les risques de gouvernance lié aux conflits d'intérêts, à la corruption et au blanchiment d'argent.

Pour évaluer ces risques, les équipes de gestion de DARWIN INVEST ont mis en place un processus d'analyse ESG des actifs qui s'applique aux fonds gérés par la SCPI DARWIN RE01, couvrant toutes les phases de gestion (acquisition, gestion, cession) et prenant en compte les enjeux de durabilité. Étant donné la complexité et l'incertitude inhérentes à ces risques, l'analyse repose sur les informations collectées auprès du property/facility manager et de ses partenaires.

3. DÉFINITION ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES DE DURABILITÉ IDENTIFIÉS

- Risques physiques ou risques de transition liés aux changements climatiques imposant de nouvelles normes réglementaires

Les risques physiques correspondent 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 (sécheresses, vagues de chaleur, pluies torrentielles, gonflement d'argile).

DARWIN

Les risques de transition correspondent aux ajustements effectués en vue d'une transition pour atténuer le changement climatique et s'y adapter (réglementation environnementale pour les bâtiments)

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.

Au niveau des investissements, les actifs sont soumis à une analyse ESG, évaluant à la fois la réalisation d'une étude de résilience face aux changements climatiques, l'existence de plans d'action pour les risques identifiés (critères de gouvernance) et la conformité à certaines normes environnementales (critères environnement qui prennent en compte les réglementations environnementales appliquées aux bâtiments). Des plans d'action sont mis en œuvre pour améliorer les performances ESG en cas de non atteinte de la note seuil telle que définie dans la méthodologie d'analyse ESG des actifs.

Le Comité ESG s'assure quant à lui de la veille sur les évolutions réglementaires (normes environnementales et sociales liées à l'immobilier) et les tendances émergentes sur les sujets ESG, afin de mettre à jour chaque année son outil de notation si besoin.

- Risques liés aux impacts négatifs sur la biodiversité

Ces risques englobent des enjeux tels que la qualité de l'air et de l'eau, l'imperméabilisation des sols et la gestion des espèces invasives.

Chaque actif est soumis à une analyse ESG prenant en compte le taux de couverture végétale et la gestion écologique des espaces verts. Des plans d'action sont mis en œuvre pour améliorer les performances ESG en cas de non atteinte de la note seuil telle que définie dans la méthodologie d'analyse ESG des actifs.

- Risques sociaux

Les risques sociaux englobent les relations entre la société de gestion et ses parties prenantes, et notamment avec les locataires, gestionnaires et prestataires immobiliers.

Chaque actif est soumis à une analyse ESG tenant compte des mobilités disponibles à proximité, de son accessibilité aux personnes en situation de handicap, des services, installations sportives et sanitaires disponibles à proximité. Des plans d'action sont mis en œuvre pour améliorer les performances ESG en cas de non atteinte de la note seuil telle que définie dans la méthodologie d'analyse ESG des actifs.

Par ailleurs, DARWIN INVEST engage les acteurs de la chaîne d'approvisionnement de ses actifs immobiliers en incluant des clauses ESG dans 100% de ses contrats avec les property/facility managers et les principaux prestataires de travaux*, ainsi qu'en sensibilisant les gestionnaires, prestataires et locataires à sa stratégie d'investissement socialement responsable.

*Pour les contrats de prestation d'une valeur égale ou supérieure à 50 000€.

- Risques de Gouvernance

Les risques de gouvernance sont relatifs à l'éthique des affaires ou encore à la structure de rémunération des équipes,

DARWIN INVEST 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.

DARWIN INVEST procède par ailleurs avant chaque investissement à une analyse des conflits d'intérêt et une analyse de lutte contre le blanchiment des capitaux et financement du terrorisme (LCB_FT).

Cette démarche s'inscrit dans une volonté de promouvoir des pratiques durables et responsables tout en alignant les intérêts des collaborateurs avec les objectifs de long terme de ses investisseurs et les exigences de la labellisation ISR de sa SCPI DARWIN RE01. La politique de rémunération de DARWIN intègre pour les équipes de gestion le respect des processus d'investissement y compris celui de l'analyse ESG des actifs.