

SCPI DARWIN RE01 - Article 8

Informations en matière de durabilité publiées en application de l'article 10(1) du Règlement (UE) 2019/2088 et des articles 24 à 36 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288

Dénomination du produit : DARWIN RE01

Société de gestion : DARWIN INVEST

Avril 2026

a) Résumé

La stratégie d'investissement de la SCPI DARWIN RE01 promeut des caractéristiques environnementales, sociales et de bonne gouvernance mais n'a pas pour objectif l'investissement durable. La SCPI ne réalisera aucun investissement durable au sens du règlement (UE) 2019/2088. L'approche développée au sein de la SCPI 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.

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI sont les suivantes : réduction des émissions de GES, amélioration de l'efficacité énergétique, gestion durable de l'eau et préservation de la biodiversité, amélioration du confort et du bien-être des occupants, accès à des services et à des espaces verts à proximité et à l'écomobilité, 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.

La sélection des investissements et la gestion des actifs de la SCPI est le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et ESG. L'équipe de gestion cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour la SCPI. La prise en compte des critères ESG ne vise pas l'atteinte d'objectifs de nature financière, même si cette prise en compte peut réduire les risques présentés par les actifs. Lors de la sélection des actifs ou de la gestion, chacun des actifs est évalué en fonction de référentiels définis par la société de gestion de la SCPI.

b) Sans objectif d'investissement durable

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

c) 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.

d) 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, 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, Portugal, Italie. 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.

Spécificités poche « Best-in-progress »

- Un objectif global est fixé pour la poche « Best in progress » à horizon 3 ans avec deux possibilités :
 - Améliorer la moyenne de la poche de plus de 20 points
 - 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 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).

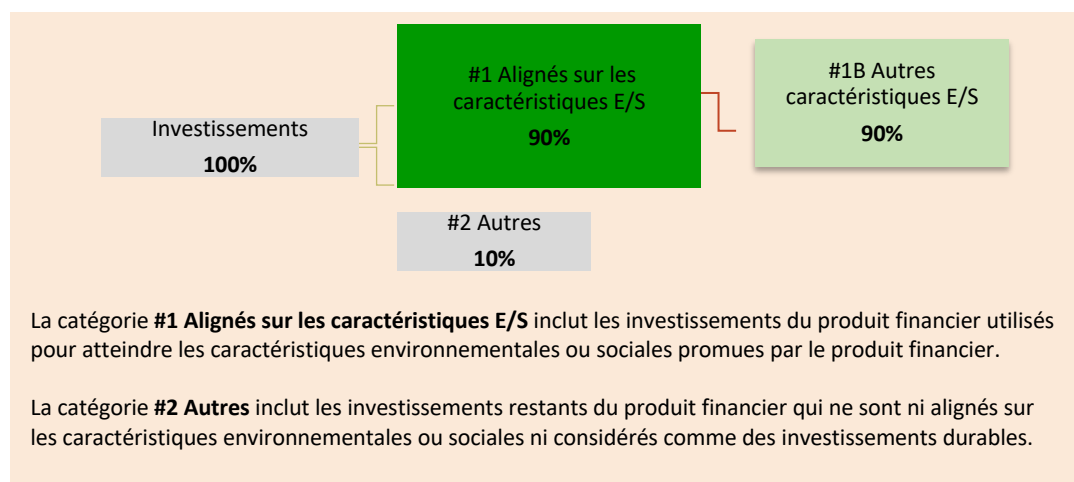
Dans le cadre de sa politique d'engagement, la SCPI met en place des actions d'engagement avec les parties prenantes à l'activité immobilière (property et/ou facility managers, prestataires de travaux) ainsi que les locataires (mise en place de baux avec annexes environnementales, actions de sensibilisation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

e) Proportion d'investissements

La part minimum des investissements de la SCPI alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 90% des actifs de la SCPI, ce qui correspond à 100% des investissements immobiliers de la SCPI. La SCPI est autorisée à investir le reste de son actif dans des actifs immobiliers non notés sur le plan extra-financier, des liquidités et des instruments dérivés (#2 Autres).



f) Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Afin d'évaluer les actifs depuis la pré-acquisition à leur éventuelle cession, une grille d'évaluation ESG a été élaborée en collaboration avec un cabinet de conseil externe.

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.

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.

Parmi les 32 critères définis, 10 indicateurs d'impact ont été sélectionnés pour rendre compte de la poursuite et atteinte des objectifs spécifiques de la SCPI sur les piliers Environnementaux, sociaux et de gouvernance.

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 ISR semestriel** en charge de suivre l'évolution des performances ESG et les plans d'action pour chaque actif en portefeuille. Le comité ISR 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 ISR, 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 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.

g) Méthodes

Conformément aux directives du Label ISR, la SCPI a défini des indicateurs de suivi. 10 indicateurs d'impact sont intégrés dans la grille de notation et suivis annuellement. Ils intègrent les obligations du Label ISR, 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 incluant 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	

h) Sources et traitement des données

La note méthodologique de la grille ESG et son annexe utilisateur liste les sources de données externes utilisées :

- Index ESG Deepki 2025, données 2024,
- Référentiel BREEAM In-Use International Technical Manual: Commercial
- Référentiel BREEAM New Construction International Technical Manual: Commercial
- Les avis de l'ADEME - Les offres d'électricité verte
- Référentiel BIODIVERCITY
- Référentiel HQE CERTIVEA
- Référentiel WELL-Building-Standard-wellV2
- Étude OID (Pratiques ESG & Certification ISR des fonds immobiliers 2023)

- Référentiel GRESB
- Outil Bat-ADAPT de l'OID.

La qualité des données fait l'objet d'un contrôle de premier et deuxième niveau précédemment expliqué. Les équipes s'assurent de la cohérence des données par rapport au référentiel utilisé et pourra mener des diligences complémentaires en cas d'incohérence. Les données sont collectées et revues a minima tous les ans et sont fiabilisées par les équipes de gestion sur la base des informations communiqués par les property managers et/ou locataires. Les équipes de gestion s'engagent à fournir les meilleurs efforts pour assurer une couverture maximale de la collecte de données. Ces éléments seront communiqués dans le rapport annuel ESG de la SCPI.

i) Limites aux méthodes et aux données

L'analyse ESG repose sur une évaluation initiale et une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à la SCPI. L'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées. Toutefois, les équipes de DARWIN INVEST sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque.

j) Diligence raisonnable

Les données utilisées pour l'évaluation des actifs sont collectées à partir de sources internes et externes, puis contrôlées par les équipes de DARWIN INVEST. Celles-ci mettent en œuvre des procédures de vérification et de suivi rigoureux afin de garantir la fiabilité des informations et d'assurer leur comparabilité dans le temps.

Les équipes de Darwin Invest évaluent la qualité des données sur la base des critères suivants :

- Fiabilité des informations vérifiée lors des visites de sites ;
- Cohérence des données de consommation et en rapport aux benchmarks de référence, incluant les indicateurs internes, ceux de Deepki, de l'OID, ou tout autre benchmark pertinent jugé approprié.

k) Politiques d'engagement

La SCPI, en raison de son investissement dans des actifs immobiliers, ne met pas en œuvre de politique d'engagement au sens du vote actionnarial. Toutefois, une politique d'engagement spécifique avec les parties prenantes, telles que les locataires, les property/facility managers et les prestataires de travaux clés, est mise en place et peut être trouvée dans le document « Politique d'engagement DARWIN RE01 » disponible sur le site internet de DARWIN INVEST.

l) Indice de référence désigné

Aucun indice de référence n'a été désigné par la SCPI pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SCPI.