

Politique d'engagement

SCPI DARWIN RE01

Avril 2026

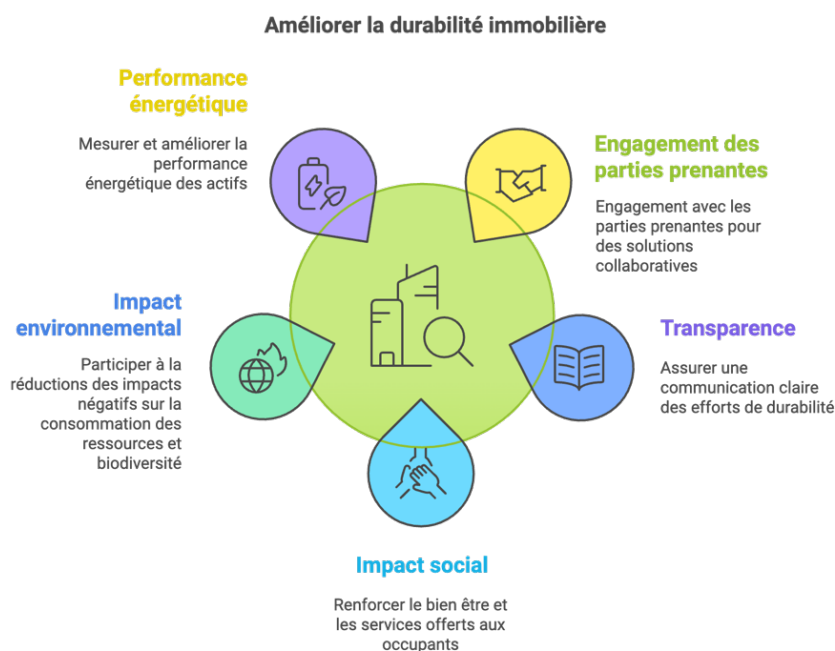
I- Introduction

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.

Fondée sur des principes d'innovation et de responsabilité, la société de gestion DARWIN INVEST vise à maximiser la performance financière tout en intégrant 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.



L'objectif de cette politique est de présenter en détail le pilier relatif à l'engagement avec les parties prenantes.

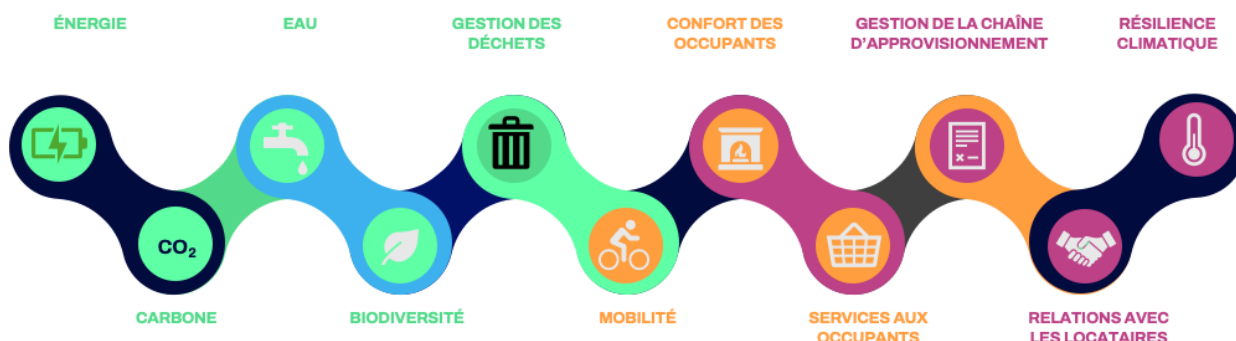
II- Présentation de l'approche Investissement Responsable de DARWIN INVEST

Notation ESG des actifs

Une grille d'évaluation ESG a été développée en collaboration avec le cabinet de conseil ETYO 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.

11 thématiques couvertes par la notation ESG



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) 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.

L'intégration de l'ESG tout au long du processus d'investissement

En phase d'acquisition, les actifs font l'objet d'une analyse ESG systématique en complément de l'analyse financière. La décision quant à l'acquisition d'un actif est ensuite déterminée en fonction de la note finale de la grille ESG.

Pendant la phase de détention, la SCPI s'engage à effectuer les travaux nécessaires dès l'année d'acquisition et à avoir une politique de gestion des travaux et de gouvernance active afin d'améliorer ou maintenir la notation ESG des actifs.

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

Moyens Humains

Équipes de gestion

Les membres de l'équipe de gestion impliqués dans l'activité d'investissement responsable, par ailleurs membres du comité d'investissement, sont :

- Oussama BOURHALEB, Cofondateur et Président de Darwin Invest
- Marine FOURÉ, Directrice du Fund Management de la société de gestion et gérante des fonds
- Thomas SONNET, Directeur des investissements

Les membres de l'équipe de gestion sont en 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.

Comité ISR

Un comité ISR est tenu chaque semestre, 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'actions ;
- 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.

Afin de maximiser son impact et assurer la collecte annuelle et la fiabilité des données, la SCPI engage ses différentes parties prenantes internes et externes.

Cette politique d'engagement s'applique à tous les investissements gérés par Darwin et en particulier à ceux détenus au sein de la SCPI DARWIN RE01 labellisée ISR. Elle a vocation à lister les actions d'engagement menées auprès des différentes parties prenantes, et vient compléter la stratégie d'investissement responsable présentée dans le Code de transparence de DARWIN INVEST.

III- Parties prenantes internes

Les équipes de DARWIN INVEST s'engagent à dialoguer de façon régulière et rapprochée avec les principales parties prenantes de ses actifs sur les thématiques clefs du secteur immobilier telles que définies dans sa grille d'analyse ESG. Ce dialogue a pour objectif de comprendre les attentes et de mettre en place des actions pragmatiques pour y répondre, en cohérence avec le plan d'actions défini pour chaque actif après acquisition.

L'analyse ESG reposant sur une collecte de données mobilisant des acteurs externes à DARWIN INVEST, les équipes de la société de gestion sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval avec les parties prenantes externes afin de limiter ce risque, et particulièrement avec les property et/ou facility managers.

L'intégralité des équipes de gestion de DARWIN INVEST suivent également une formation annuelle sur la stratégie, la méthodologie et les objectifs ESG de la société de gestion.

Indicateur de suivi : Part des membres de l'équipe de gestion ayant suivi une formation annuelle à l'ESG.

IV- Parties prenantes externes

1) Engagement des locataires

Les locataires jouent un rôle clef dans le suivi et la réduction des consommations énergétiques et d'eau de l'actif : il est donc nécessaire d'établir un dialogue avec ces derniers.

A ce titre, des annexes environnementales sont mises en place pour tous les nouveaux baux signés, quelle que soit la surface du bien, en partie afin de suivre et diminuer les consommations d'énergie et d'eau des parties privatives.

Un travail de sensibilisation est également réalisé, avec la mise en place d'outils de communication sur l'impact écologique et social du bâtiment. Cette sensibilisation peut par exemple prendre la forme d'un guide des bonnes pratiques.

Enfin, des réunions abordant les sujets ESG et des enquêtes de satisfaction annuelles sont menées pour sonder les locataires quant à l'application de la politique ESG.

Indicateur de suivi : Part des baux intégrant une annexe environnementale, part d'actifs où une enquête de satisfaction a été réalisée dans les douze derniers mois, part d'actifs ayant mis en place des outils de communication au cours des 12 derniers mois pour sensibiliser les occupants à l'impact écologique et social du bâtiment.

2) Engagement des property/facility managers

La SCPI s'engage à ce que 100% des contrats avec les property et/ou facility managers incluent des clauses ESG. Ces derniers sont partenaires de la stratégie ESG de la SCPI et jouent un rôle central dans la transformation de l'actif et dans le reporting.

Les gestionnaires d'actifs ont l'obligation de formaliser dans leurs contrats avec la SCPI un engagement cohérent avec sa stratégie. Pour cela, ils peuvent notamment s'appuyer sur leurs propres politiques RSE et mettre en place leurs meilleures pratiques en la matière.

Les gestionnaires s'engagent à prendre connaissance de toute la documentation liée à la politique ESG de la SCPI, et notamment :

- La note d'information de la SCPI ;
- Le DIC ;
- La méthodologie de l'évaluation ESG des actifs ;
- La politique d'engagement des parties prenantes ;
- La grille de notation type.

L'évaluation ESG peut être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées : DARWIN INVEST mobilise donc régulièrement les gestionnaires dans le cadre de la campagne de collecte de données et du suivi de performance ESG des actifs.

Les gestionnaires s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour l'atteinte des objectifs de la SCPI, en collaborant avec tous les prestataires désignés par la SCPI.

Ils ont la charge de la gestion opérationnelle et de l'accompagnement sur tous les volets ESG de la SCPI, et notamment à titre indicatif :

Environnement

- Remontée annuelle des données de consommations énergétiques sur la plateforme OPERAT ;
- Suivi de tous travaux d'amélioration énergétiques des bâtiments ;
- Suivi des dispositifs de tri sélectif des déchets par les occupants ;
- Suivi des actions favorisant la biodiversité ;
- Contacter les locataires, dans la mesure du possible, pour leur demander de signer une lettre de mandat unique ou de fournir des factures pour la collecte des consommations d'énergie et d'eau ;
- Solliciter auprès des locataires le renouvellement desdits mandats lorsque ces derniers arrivent à échéance.

Gouvernance

- Aide à la rédaction de dispositifs contractuels avec les locataires (annexes environnementales, bail vert, etc.) quelle que soit la surface des biens ;
- Mise en place d'un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants/utilisateurs, par exemple sur la pédagogie du tri (informations des occupants sur la méthodologie du tri, panneau explicatif à l'accueil, guide d'usage, etc.). Les documents seront proposés par les gestionnaires et validés par DARWIN INVEST avant déploiement ;
- Réalisation des réunions et des enquêtes de satisfaction avec les locataires sur l'application de la politique ESG.

DARWIN INVEST audite tous les 3 ans les property et/ou facility managers sur le respect des clauses ESG.

Indicateur de suivi : Part des contrats avec les property et/ou facility managers incluant des clauses ESG, part des property et/ou facility managers audités sur le respect des clauses ESG au cours des 3 dernières années.

3) Engagement des prestataires de travaux

La SCPI s'engage à ce que 100% des contrats avec les prestataires de travaux, pour les contrats de prestation d'une valeur égale ou supérieure à 50 000 €, incluent des clauses ESG (clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO2...).

Les prestataires de travaux concernés ont l'obligation de formaliser dans leurs contrats avec la SCPI un engagement cohérent avec sa stratégie. Pour cela, ils peuvent notamment s'appuyer sur leurs propres politiques RSE et mettre en place leurs meilleures pratiques en la matière.

Il est demandé aux prestataires une attention particulière aux impacts de leurs actions sur les consommations énergétiques, les consommations d'eau, les déchets, la biodiversité, et l'inclusion des personnes à mobilité réduite.

DARWIN INVEST audite tous les 3 ans les prestataires de travaux concernés sur le respect des clauses ESG. Par ailleurs, les prestataires rendent compte annuellement des résultats de leur politique RSE auprès de DARWIN INVEST.

Indicateur de suivi : Part des contrats avec les prestataires de travaux* incluant des clauses ESG, part des prestataires de travaux* audités sur le respect des clauses ESG au cours des 3 dernières années.

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

4) Engagement avec les initiatives de place

DARWIN INVEST s'investit également dans des initiatives de place du secteur immobilier.

Elle est membre de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (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.