

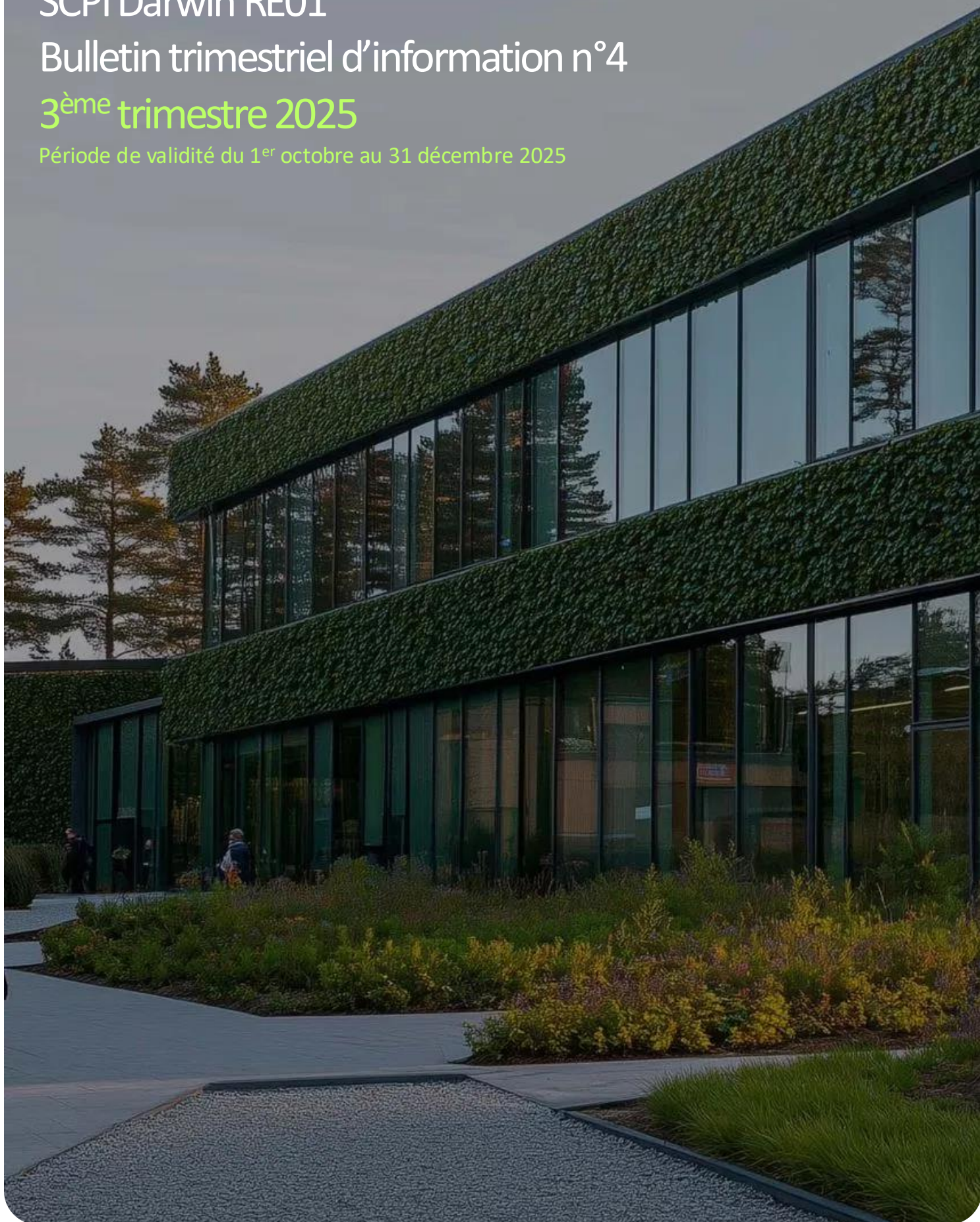
DARWIN

SCPI Darwin RE01

Bulletin trimestriel d'information n°4

3^{ème} trimestre 2025

Période de validité du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025



Chers Associés,

Dans un environnement immobilier européen en pleine recomposition, la SCPI Darwin RE01 confirme la solidité de sa trajectoire.

Trimestre après trimestre, elle poursuit sa construction avec constance : sélectionner ses investissements avec exigence, renforcer la diversification géographique et maintenir une distribution stable, dans un cadre de gestion rigoureux.

Une croissance équilibrée et cohérente

Avec **468 associés** et une **capitalisation proche de 11 millions d'euro**, Darwin RE01 poursuit son développement de manière progressive et disciplinée, fidèle à sa feuille de route : construire un portefeuille solide et diversifié dans une perspective de long terme⁽²⁾.

Ce trimestre, la SCPI s'est enrichie d'un **nouvel actif en Espagne**, un immeuble commercial loué à TEDi à Pampelune.

Cette acquisition s'inscrit dans la continuité de l'opération menée à Murcia et traduit la volonté de renforcer notre présence en zone euro, dans des **économies dynamiques et complémentaires** à celles de la France.

Avec une croissance annuelle de + 2,2 % (*source : Eurostat, octobre 2025*), l'Espagne confirme sa vitalité et offre des perspectives de rendement⁽²⁾ attractives pour des locataires de référence sur leur marché.

Grâce à cette opération et à la revalorisation des actifs lors des dernières expertises à date, l'encours sous gestion (AUM) de Darwin RE01 atteint les :



13,53 millions d'euros
d'encours sous gestion (AUM) ⁽¹⁾

Cette progression s'appuie également sur le financement structuré au trimestre précédent, dont les conditions détaillées figurent plus loin dans le bulletin.

Le **ratio d'endettement ressort ainsi à 15,75 %** au 30 septembre 2025, confirmant une utilisation mesurée du levier financier, au service d'une croissance durable⁽²⁾.

Une distribution trimestrielle conforme aux objectifs

2,19 %⁽²⁾ net de frais de gestion et brut de fiscalité, calculé sur un prix de part à 200 €.

C'est une performance⁽²⁾ de **2,30% pour une part acquise à 190€ lors de la phase sponsors**.

Ce résultat s'inscrit dans la trajectoire visée pour l'exercice 2025, à savoir **7,5%⁽³⁾ net de frais de gestion et brut de fiscalité**, sans préjuger de l'évolution des performances ultérieures, dans un contexte de marché encore en phase d'ajustement. L'objectif de TRI⁽¹⁾ de Darwin RE01 à 8 ans reste inchangé (6,5 %).

À compter d'octobre 2025, les **potentiels acomptes sur dividendes seront versés mensuellement**.

Concernant la PGA⁽¹⁾, celle-ci est de 1,03% en 2024 en lien avec le lancement du fonds le 1^{er} décembre 2024.

Darwin RE01 poursuit son développement sans jamais s'éloigner de ses principes fondateurs : exigence dans la sélection, ouverture européenne et gestion proactive.

Dans un marché en évolution, cette approche pragmatique et agile constitue un atout pour identifier des opportunités d'investissement cohérentes avec notre stratégie à long terme.

Nous remercions chaleureusement nos associés pour leur confiance depuis le lancement de la SCPI, et restons pleinement mobilisés pour continuer à faire grandir ce projet collectif au fil des prochains trimestres.

À bientôt,
L'équipe de gestion

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 8.

⁽²⁾ : **Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.** La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans.

⁽³⁾ : Il s'agit d'une estimation non garantie et non contractuelle de la performance future calculée par Darwin à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché. L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.darwin-invest.com ou sur simple demande à la société de gestion.

**Capitalisation ⁽¹⁾ : 10 878 367 €**+ 1,1 M€ de collecte brute ⁽¹⁾,
soit 979 k€ de collecte nette ⁽¹⁾**Capital social ⁽¹⁾ : 8 648 000 €**

Nominal de la part à 150 €

**Nombre total d'associés : 468**

+ 38 associés

**Nombre total de parts : 57 653**+ 5 414 parts souscrites
- 0 parts retirées**Nombre total d'actifs : 7**

+ 1 actif en Espagne

**Surface totale gérée : 10 145 m²**+ 851 m²

VIE DE LA SCPI

Distribution mensuelle des acomptes sur dividendes

À compter du 1er octobre 2025, la SCPI Darwin RE01 met en place une **distribution mensuelle de ses revenus**. Cette évolution, annoncée lors du trimestre précédent, traduit la volonté de la société de gestion d'apporter une régularité accrue aux flux de revenus versés aux associés.

Les potentiels acomptes sur dividendes seront désormais versés chaque mois, sur la base des résultats réalisés et en fonction des encaissements locatifs effectifs.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Conditions de souscription

Le montant minimum pour une première souscription est de 5 parts, soit 1 000 € (prix de la part à 200 € au 30/09/2025). Pour les souscriptions suivantes ou la mise en place d'un versement programmé, il n'y a pas de minimum requis.

Délai de jouissance

Les parts souscrites rentrent en jouissance le 1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant l'enregistrement de la souscription (à savoir : édition de l'attestation de propriété et paiement de l'intégralité du prix de souscription).

Modalités de sortie

Le prix de retrait de 184 € correspond au prix de souscription actuel de 200 € diminué de la commission de souscription de 8 % HT soit 16 €. A ce jour, aucune part n'est en attente de retrait.

Investir dans des parts de société civile de placement immobilier comporte des risques. Nous vous conseillons de lire attentivement la note d'information avant de prendre votre décision. L'ensemble des risques de la SCPI sont décrits dans la documentation réglementaire du fonds (note d'information, statut, DIC).

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 8.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.darwin-invest.com ou sur simple demande à la société de gestion.

Dividende sur le 3^e trimestre 2025 par part en pleine jouissance

La SCPI Darwin RE01 a perçu ce trimestre ses premiers revenus d'origine étrangère.

4,37 €



- 0,6 €
Impôt étranger prélevé à la source,
payé par Darwin RE01
- 4,31 €
Dividende net de fiscalité étrangère

2,19 %*

Taux obtenu par la division du dividende brut, avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de la période par le prix de la part au 1^{er} janvier 2025 (soit 200 €).

La performance est de 2,30 % pour la part sponsors (190€) et de 2,43 % pour la part fondateurs (180€).

Valeurs de la part au 30 septembre 2025*

Prix de souscription : 200 €

Valeur de réalisation ^{(1) (2)} : 163,87 €

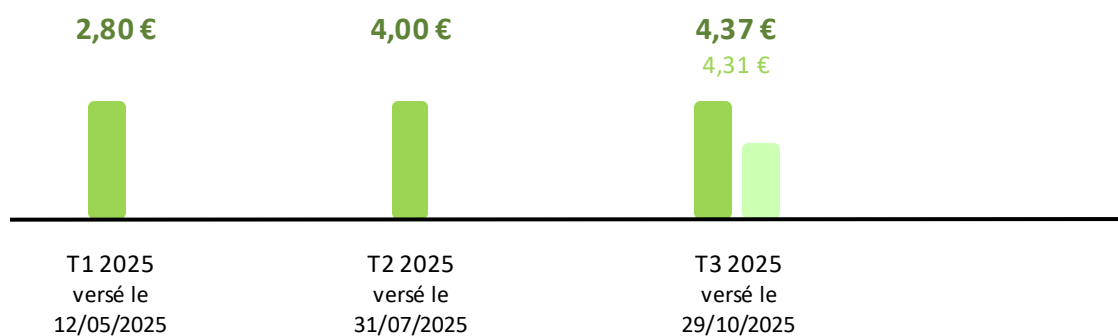
Valeur de retrait net de tous frais : 184 €

Valeur de reconstitution ^{(1) (2)} : 208,77 €

⁽²⁾ Valeurs au 30 juin 2025 et valeurs d'expertise des actifs acquis durant le trimestre validées par l'expert AIFM de la SCPI et sur la base d'une campagne d'expertise indépendante sur 100 % du patrimoine.

Historique des performances* depuis le 1^{er} janvier 2025

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts en jouissance pondérées sur la période et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} jour du 1^{er} trimestre.



● Dividende brut de fiscalité étrangère par part

● Dividende net de fiscalité étrangère par part

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 8.

***Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.** La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.darwin-invest.com ou sur simple demande à la société de gestion.

Nombre total d'actifs : **7**

+ 1 actif en Espagne

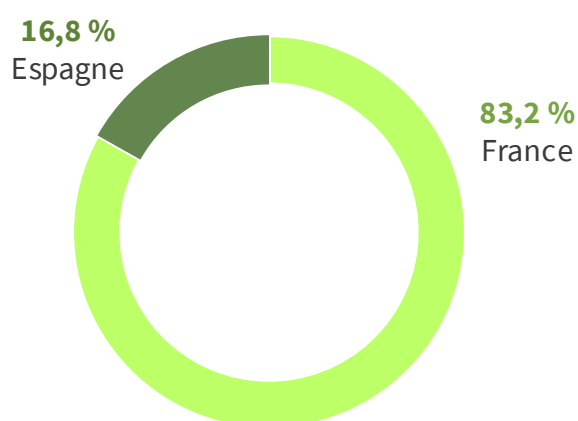
Surface totale gérée : **10 145 m²**+ 850 m²Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC) : **199 239 €**Valeur vénale du patrimoine ⁽¹⁾ : **11 795 000 €**Durée moyenne d'engagement des locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB) ^{(1) (2)} : **3,26 ans**Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT) ^{(1) (2)} : **9,56 ans**Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ : **100 %**Taux d'occupation physique ⁽¹⁾ : **100 %**Ratio d'endettement (LTV) ^{(1) (3)} : **15,75 %**

⁽²⁾ L'actif de Sens comprend une installation photovoltaïque louée à Enedis, considérée comme composante technique de l'ensemble immobilier.

⁽³⁾ Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble de Rennes, la SCPI a le 27 juin 2025 un prêt d'un montant de 2 800 000€, pour une durée de 60mois avec une période de différé d'amortissement en capital de 59 mois et un taux fixe de 4,40 % l'an. La première échéance a été réglée le 27 septembre 2025.

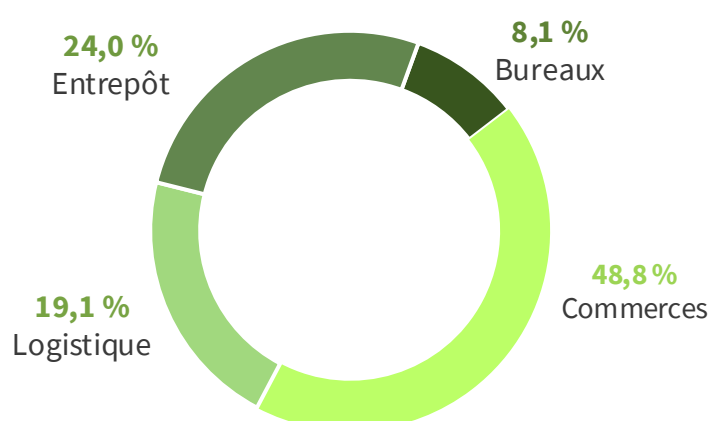
Répartition géographique

En pourcentage de la dernière valeur vénale



Répartition typologique

En pourcentage de la dernière valeur vénale



⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 8.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.darwin-invest.com ou sur simple demande à la société de gestion.

Pampelune (Espagne) – Acquisition d'un site occupé par TEDi

Deuxième acquisition européenne pour la SCPI réalisée le 30 septembre 2025 avec pour locataire TEDi



Locataire	TEDi Comercio S.L.U.
Typologie	Commerce
WALB ⁽¹⁾	1 an
WALT ⁽¹⁾	22 ans
Taux de rendement AEM ⁽¹⁾	7 % ⁽¹⁾
Montant de l'acquisition HD ⁽²⁾	1,15 M€ ⁽²⁾

Description de l'actif

Situé à Pampelune, capitale de la région de Navarre (Espagne), cet actif commercial constitue la deuxième acquisition espagnole de la SCPI Darwin RE01.

Le bien bénéficie d'un emplacement stratégique, à seulement 5 kilomètres du centre-ville, dans une zone mixte résidentielle et commerciale attenante à un retail park regroupant des enseignes de premier plan, assurant visibilité et fréquentation soutenue.

Le bâtiment, d'une surface locative de 851 m² en rez-de-chaussée, dispose d'une large façade commerciale et d'un accès direct au parking.

Livré brut, il a été aménagé par le locataire selon ses besoins. L'ensemble est intégré à une copropriété horizontale (7 lots indépendants), garantissant une gestion autonome.

Le locataire

L'actif est entièrement occupé par TEDi Comercio S.L.U., filiale espagnole du groupe allemand TEDi, acteur majeur du commerce non-alimentaire en Europe.

Le bail ferme de 25 ans, signé en 2022, est assorti d'un dépôt de garantie équivalent à deux mois de loyers.

Fondé en 2004, TEDi exploite plus de 3 200 magasins en

Europe, dont environ 250 en Espagne, et emploie plus de 30 000 collaborateurs. Son positionnement — offre large, prix accessibles et maillage territorial dense — en fait un locataire solide et pérenne pour Darwin RE01.

Commentaire de la société de gestion

Cette opération s'inscrit dans la stratégie de diversification géographique de la SCPI Darwin RE01, privilégiant des actifs commerciaux récents, loués à des enseignes solides sur des baux longs.

L'acquisition de ce second actif en Espagne renforce la présence de la SCPI sur le marché ibérique et illustre sa volonté de construire un portefeuille robuste et durable, fidèle à sa feuille de route d'investissement.



⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 8 / ⁽²⁾ : Hors Droits

*** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.** La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.darwin-invest.com ou sur simple demande à la société de gestion.

Forme juridique SCPI d'entreprise à capital variable	Expert Externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation
Siège social 91 avenue de la République – 75011 Paris	Dépositaire ODDO BHF
Numéro d'immatriculation RCS Paris n°934 121 898	Commissaires aux comptes BM&A
Visa AMF SCPI N°24-27 en date du 19 novembre 2024	Société de gestion Darwin Invest
Durée de la SCPI 99 ans	Agrément AMF de la Société de gestion N° GP20240019 en date du 23 juillet 2024

FRAIS DE LA SCPI

Commission de souscription	8% HT	Commission de sortie	0%
Commission d'acquisition dégressive % HT du prix d'acquisition € hors droits	De 1 à 5% HT max	Commission de gestion % HT des loyers encaissés	12% HT

Nous vous invitons à consulter la Note d'Information du fonds disponible sur la page internet de la SCPI (www.darwin-invest.com) pour retrouver plus de détails sur les frais, ainsi que les conditions de souscription.

PRINCIPAUX RISQUES

Investir dans des parts de société civile de placement immobilier comporte des risques. Nous vous conseillons de lire attentivement la note d'information avant de prendre votre décision. L'ensemble des risques de la SCPI sont décrits dans la documentation réglementaire du fonds (note d'information, statut, DIC).

Risque de perte en capital : La SCPI n'offre aucune garantie de protection du capital. Les investisseurs doivent être conscients que leur capital n'est pas garanti et qu'ils peuvent ne pas le récupérer ou seulement en partie.

Risque lié au marché immobilier : Les investissements effectués par la SCPI sont soumis aux risques liés à la possession et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs, qu'ils soient économiques en général ou spécifiques au marché immobilier, peuvent impacter négativement la valeur des actifs détenus par la SCPI. Ainsi, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut diminuer. Aucune garantie ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Risque de liquidité : Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait rencontrer un épargnant pour vendre ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts, celle-ci dépendant de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. De manière générale, l'investissement en parts de SCPI doit être envisagé sur le long terme. La durée de placement recommandée est d'au moins 8 ans.

Echelle de risque (SRI)

Risque faible	1	2	3	4	5	6	7	Risque élevé
---------------	---	---	---	---	---	---	---	--------------

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.darwin-invest.com ou sur simple demande à la société de gestion.

Capital social : Montant réunissant l'ensemble des apports réalisés à la société.

Capitalisation : Montant obtenu en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts.

Dividende brut : Dividende avant fiscalité payé ou prélevé par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de la période, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées).

Encours sous gestion (AUM) : C'est la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers expertisés et des autres liquidités, avant déduction des dettes.

Performance Globale Annuelle : C'est la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

Ratio d'endettement (LTV : Loan To Value) : C'est le taux d'endettement de la SCPI dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier, en rapportant le montant total des financements bancaires du fonds à la valeur totale de son patrimoine.

Taux de rendement AEM : le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Il n'est pas garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraires du broker).

Taux de rendement interne (TRI) : Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (8 ans ici) en tenant compte à la fois du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux d'occupation physique (TOP) : Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La surface cumulée comprend celle des locaux accessoires mais non pas les surfaces extérieures, ni les parkings (définition ASPIM).

Taux d'occupation financier (TOF) : expression de la performance locative de la SCPI. Il est calculé par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée (les six mois constituant le semestre civil échu). Il comprend les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du semestre civil écoulé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures (définition ASPIM).

Valeur de souscription : Prix de la part lors de la souscription multiplié par le nombre de parts souscrites.

Valeur de réalisation : C'est la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée des dettes.

Valeur de reconstitution : C'est la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de Gestion).

Valeur vénale d'un patrimoine : Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».

Weight Average Lease Break (WALB) : Durée moyenne ferme des baux : il s'agit de la moyenne pondérée selon la valeur vénale des actifs de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

Weight Average Lease Term (WALT) : Désigne la durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée selon la valeur vénale des actifs de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

A propos de Darwin Invest :

Darwin est une société de gestion de portefeuille spécialisée dans l'épargne immobilière, agréée par l'AMF depuis le 23 juillet 2024 sous le numéro GP20240019. Alliant expertise, technologie et impact environnemental, Darwin propose des produits qui réinventent la ville tout en visant des performances durables. Membre de "1% for the Planet" et en cours de certification B Corp, Darwin s'engage à offrir des solutions d'investissement responsables et innovantes.

A propos de la SCPI Darwin RE01 :

Darwin RE01 est une société civile de placement immobilier à capital variable faisant appel au public, située au 91 Avenue de la République, 75011 Paris - RCS Paris N°934 121 898, et dont le numéro de visa AMF et le n°24-27 en date du 19 novembre 2024. Dépositaire : ODDO BHF.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.darwin-invest.com ou sur simple demande à la société de gestion.

DARWIN



Darwin Invest : 91 avenue de
la République, 75011 Paris



www.darwin-invest.com



hello@darwin-invest.com

L'ère nouvelle de l'investissement
immobilier est arrivée.