

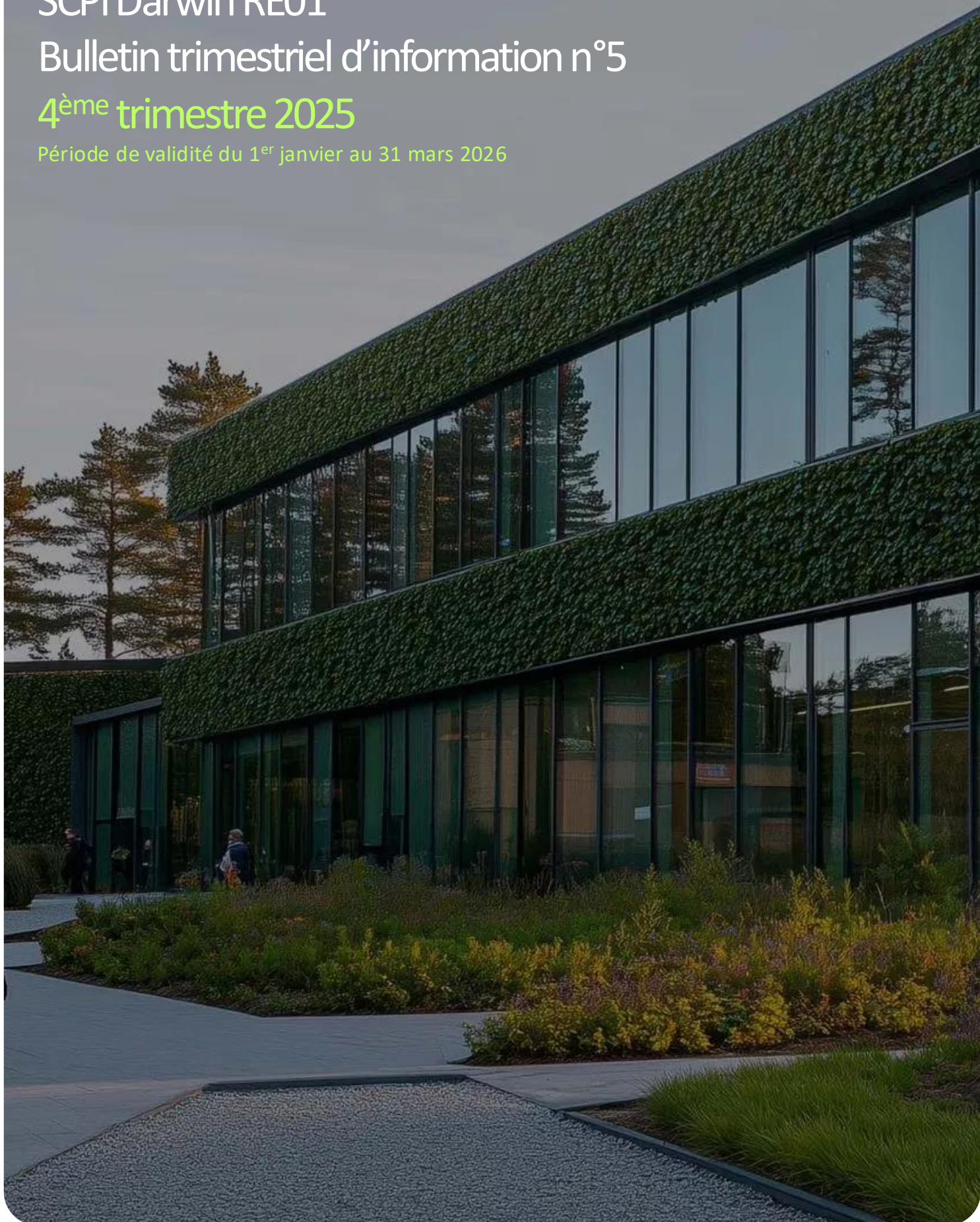
DARWIN

SCPI Darwin RE01

Bulletin trimestriel d'information n°5

4^{ème} trimestre 2025

Période de validité du 1^{er} janvier au 31 mars 2026



Chers Associés,

Le quatrième trimestre 2025 vient clore une année fondatrice pour la SCPI Darwin RE01, au cours de laquelle les engagements pris en début d'exercice ont été tenus, et même dépassés.

Dans un environnement immobilier toujours exigeant, Darwin RE01 a poursuivi son développement avec constance, en s'appuyant sur une stratégie claire, combinant discipline d'investissement, diversification géographique raisonnée et gestion rigoureuse du portefeuille.

Des objectifs réalisés

En début d'année 2025, nous avons communiqué un objectif de performance annuelle de 7,5 %⁽²⁾, net de frais de gestion et brut de fiscalité.

À l'issue de l'exercice, la SCPI affiche une **performance annuelle de :**

7,54 %⁽²⁾ net de frais de gestion et brut de fiscalité, calculé sur un prix de part à 200 €.

Cette dynamique s'est traduite, au titre du quatrième trimestre, par une **distribution de 1,95 %**, nette de frais de gestion et brute de fiscalité, calculée sur le prix de part en vigueur au 1^{er} janvier 2025.

Évolution de la valeur et performance globale annuelle

Au 1^{er} janvier 2026, le **prix de part a été revalorisé de 1 %**, passant ainsi de 200€ à 202€.

La valeur de reconstitution, établie à 207,19 €, demeure quant à elle supérieure au prix de souscription, traduisant un écart positif entre la valeur économique du patrimoine et le prix de la part.

Conformément à la définition réglementaire, la **PGA (Performance Globale Annuelle) pour l'année 2025 ressort ainsi à 8,54 %⁽²⁾**, intégrant le taux de distribution de l'année et l'évolution du prix de part.

À fin décembre 2025, l'encours sous gestion de Darwin RE01 atteint, pour un patrimoine composé de **8 actifs**, affichant un taux d'occupation financier et physique de 100 % :



13,7 millions d'euros
d'encours sous gestion (AUM)⁽¹⁾

Poursuite de la diversification européenne

Le trimestre a été marqué par la réalisation d'une nouvelle acquisition en Espagne, à Lleida, occupée par la Generalitat de Catalunya.

Cette opération constitue la troisième implantation européenne de la SCPI et s'inscrit dans la continuité de la stratégie de diversification géographique engagée, visant à renforcer la part des revenus de source étrangère dans le portefeuille.

Forte de cette trajectoire, la société de gestion abordera l'année 2026 avec une approche sélective et prudente, fondée sur la qualité des actifs, une diversification européenne progressive et une gestion attentive des équilibres financiers.

Ainsi, nos **objectifs de distribution cible sont les mêmes qu'en 2025, soit de 7,5%⁽³⁾ net de frais de gestion et brut de fiscalité** pour l'année 2026.

Nous remercions l'ensemble de nos associés pour la confiance qu'ils nous accordent depuis le lancement de la SCPI et demeurons pleinement mobilisés pour poursuivre le développement de ce projet collectif au fil des prochains trimestres.

A très 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⁾ : 11 606 475 €**+ 732 k€ de collecte brute ⁽¹⁾,
soit 661 k€ de collecte nette ⁽¹⁾**Capital social ⁽¹⁾ : 9 193 079 €**

Nominal de la part à 150 €

**Nombre total d'associés : 511**

+ 43 associés

**Nombre total de parts : 61 290**+ 3 636 parts souscrites
- 21 parts retirées**Nombre total d'actifs : 8**

+ 1 actif en Espagne

**Surface totale gérée : 11 284 m²**+ 1 138 m²

VIE DE LA SCPI ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Évolution de la gouvernance

La société de gestion Darwin Invest informe les associés du départ de M. Phong HUA, Directeur Général, en date du 31 octobre 2025.

La continuité de la gestion est assurée par Mme. Marine FOURE en tant que Gérante Fund Manager et M. Thomas SONNET qui a rejoint les équipes en tant que Directeur des Investissements. La direction générale reste quant à elle assurée par M. Oussama BOURHALEB, en qualité de président.

L'Autorité des Marchés Financiers a été informée de cette évolution conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Conditions de souscription

Au 4^{ème} trimestre 2025, 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. Le 1^{er} janvier 2026, le prix de part de la SCPI a été réhaussé de 1%, passant ainsi de 200 € à 202 €. Le montant minimum pour une première souscription reste de 5 parts.

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

Au 4^{ème} trimestre 2025, le prix de retrait de 184 € correspond au prix de souscription de 200 € diminué de la commission de souscription de 8 % HT soit 16 €. A partir du 1^{er} janvier 2026, avec l'évolution du prix de la part, le prix de retrait est passé à 185,84 €. 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.

Dividendes versés sur le 4^e trimestre 2025 par part en pleine jouissance**3,90 €**

- **0,14 €**
Impôt étranger prélevé à la source, payé par Darwin RE01
- **3,76 €**
Dividende net de fiscalité étrangère

1,95 %*

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 2,05 % pour la part sponsors** (190€) et de **2,17 % pour la part fondateurs** (180€).

Valeurs de la part au 31 décembre 2025*

Prix de souscription : **200 €**Valeur de réalisation ^{(1) (2)} : **161,50 €**Valeur de retrait net de tous frais : **184 €**Valeur de reconstitution ^{(1) (2)} : **207,19 €**

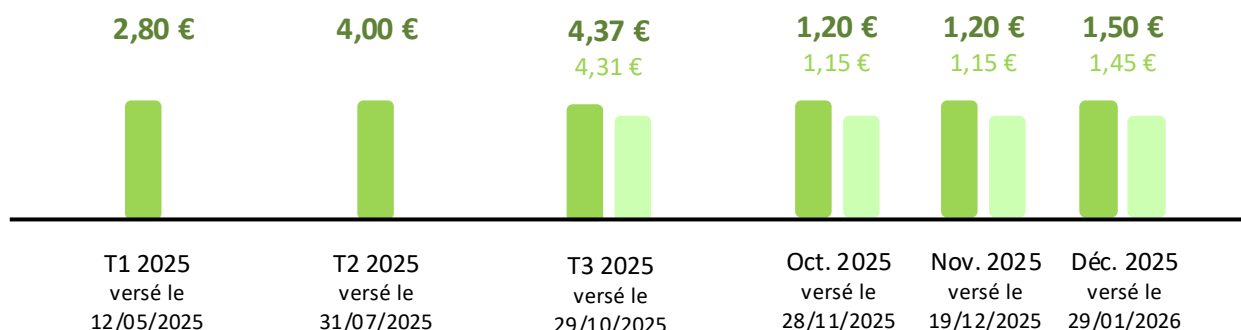
⁽²⁾ Valeurs d'expertise au 31 décembre 2025 validées par l'expert AIFM de la SCPI et sur la base d'une campagne d'expertise indépendante sur 100 % du patrimoine.

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

Pour rappel, depuis le 1^{er} octobre 2025, la SCPI Darwin RE01 a mis en place une **distribution mensuelle de ses revenus**.

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

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 : 8

+ 1 actif en Espagne

Surface totale gérée : 11 284 m²+ 1 138 m²

Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC) : 227 937 €

Valeur vénale du patrimoine ⁽¹⁾ : 12 919 000 €Durée moyenne d'engagement des locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB) ^{(1) (2)} : 2,92 ansDurée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT) ^{(1) (2)} : 8,69 ansTaux d'occupation financier ⁽¹⁾ : 100 %Taux d'occupation physique ⁽¹⁾ : 100 %Ratio d'endettement (LTV) ^{(1) (3)} : 22,72 %

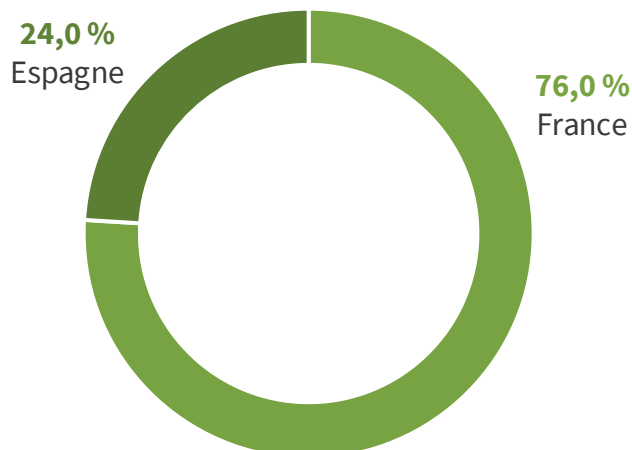
⁽²⁾ L'actif de Sens comprend une installation photovoltaïque louée à Enedis, considérée comme composante technique de l'ensemble immobilier.

⁽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.

Veillez noter qu'une erreur dans le Bulletin d'Information trimestriel du 3^{ème} trimestre concernant le ratio d'endettement s'était glissée : au 30 septembre 2025, il était de 25,15% et non pas 15,75%.

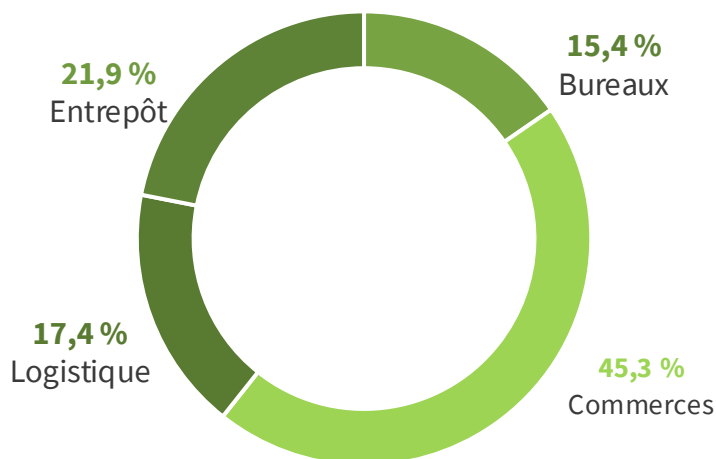
Répartition géographique

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.

Lerida (ou Lleida - Espagne) – occupé par Generalitat de Catalunya

Dernière acquisition de l'année et troisième acquisition européenne pour la SCPI, réalisée le 30 décembre 2025

**Description de l'actif**

Situé à Lleida, préfecture de la province éponyme et pôle administratif majeur de l'ouest de la Catalogne (Espagne), cet immeuble à usage administratif constitue la troisième acquisition espagnole de la SCPI DARWIN RE01.

L'actif bénéficie d'un emplacement central, en cœur de ville, dans un environnement urbain établi regroupant commerces, services, restaurants et transports en commun accessibles à pied.

Lleida dispose par ailleurs d'une position stratégique entre Barcelone et Saragosse, d'une bonne accessibilité ferroviaire et d'un tissu économique principalement porté par les fonctions publiques, universitaires et tertiaires.

Le bâtiment développe environ 1 140 m² de surface de plancher, répartis sur plusieurs niveaux, et est exclusivement dédié à un usage administratif.

Il s'agit d'un immeuble existant, régulièrement entretenu, ayant récemment bénéficié de travaux techniques significatifs, contribuant à l'amélioration de la performance énergétique et du confort des occupants.

Le locataire

L'actif est entièrement occupé par la Generalitat de Catalunya, institution gouvernementale de la Communauté autonome de Catalogne.

Locataire	Generalitat de Catalunya
Typologie	Bureau
WALB ⁽¹⁾	0,8 an
WALT ⁽¹⁾	0,8 an
Taux de rendement AEM ⁽¹⁾	9,37 % ⁽¹⁾
Montant de l'acquisition HD ⁽²⁾	1,02 M€ ⁽²⁾

L'occupation s'inscrit dans le cadre d'un bail administratif renouvelable annuellement, avec une présence continue du locataire sur le site depuis 1987.

La Generalitat de Catalunya exerce des compétences étendues en matière d'administration territoriale, de services publics, d'emploi, de formation et de développement économique. En tant que locataire, elle présente un profil de contrepartie défensif, caractérisé par une capacité financière élevée, une forte stabilité d'occupation et une visibilité budgétaire importante.

Commentaire de la société de gestion

Cette acquisition s'inscrit pleinement dans la stratégie de diversification géographique européenne de la SCPI DARWIN RE01, privilégiant des actifs tertiaires loués à des contreparties institutionnelles de premier rang.

L'investissement réalisé à Lleida permet de renforcer la part des revenus issus de locataires publics au sein du portefeuille, tout en maintenant un niveau de performance attractif, dans un contexte de marché offrant des opportunités ciblées sur des profils locatifs pérennes.

Cette troisième implantation en Espagne illustre la volonté de la SCPI de construire progressivement un portefeuille en cohérence avec sa stratégie d'investissement à long terme.

⁽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.

Collecte brute : montant total des capitaux reçus par la SCPI sur la période, sans déduction des rachats ou sorties de capitaux par les investisseurs.

Collecte nette : collecte brute diminuée des sorties de capitaux liées aux rachats ou retraits de parts et retraitée des commissions de souscription.

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.