

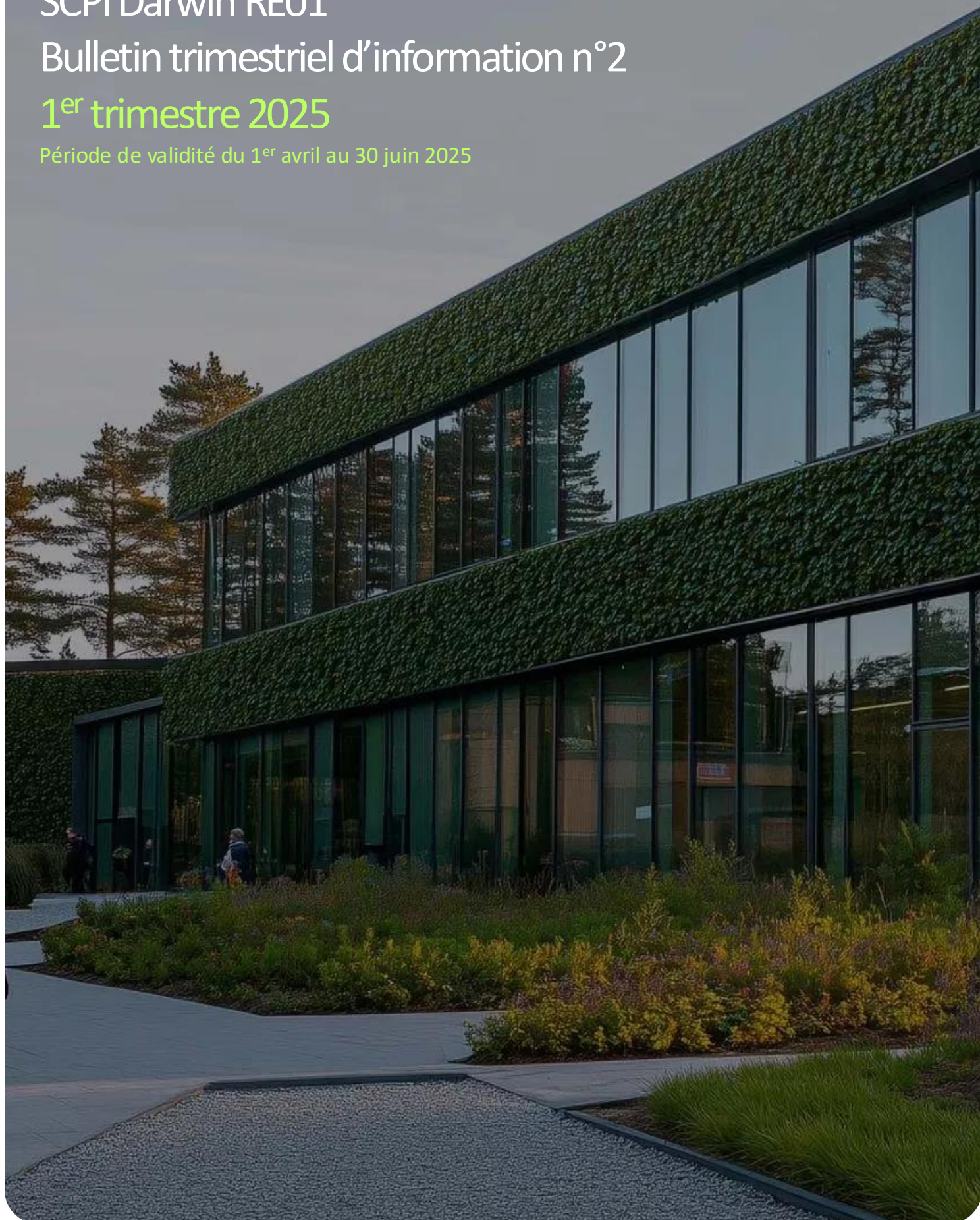
DARWIN

SCPI Darwin RE01

Bulletin trimestriel d'information n°2

1^{er} trimestre 2025

Période de validité du 1^{er} avril au 30 juin 2025



Chers Associés,

Le premier trimestre 2025 s'achève sur une note résolument positive pour Darwin RE01. Quelques mois seulement après le lancement de notre SCPI, les étapes franchies confirment l'élan collectif qui nous porte, ainsi que la confiance grandissante des investisseurs.

Au cours du trimestre, nous avons accueilli :



248 nouveaux associés

Portant le **total d'associés à 391**. Ce mouvement s'est traduit par la création de 18 090 parts supplémentaires et une collecte nette de :



3,44 millions d'euros

La capitalisation globale du fonds au 31 mars 2025 se chiffre ainsi à **8,81 M€**. Une trajectoire encourageante, portée par l'adhésion croissante à notre modèle.

Deux nouvelles acquisitions ont été finalisées au cours de la période :

- Un actif commercial loué à **Déathlon**, à **Argentan**,
- Un immeuble d'activités occupé par **Vinci Energies** à **Sorigny**.

Ces opérations viennent s'ajouter aux deux premières réalisées en 2024, portant à **quatre** le nombre d'actifs détenus par le fonds. Elles renforcent un portefeuille jeune mais déjà cohérent, et porté par des locataires de qualité et des localisations rigoureusement sélectionnées.

Nous poursuivons également nos efforts d'identification d'opportunités, avec **une exclusivité en cours en Espagne**, marquant le début de notre stratégie d'expansion européenne.

Autre avancée majeure de ce trimestre : **l'obtention du label ISR**, décerné à Darwin RE01 par l'AFNOR le **17 janvier 2025**. Cette labellisation récompense une démarche ESG pleinement intégrée à notre stratégie

dès l'origine. Elle reflète notre conviction que la performance financière doit s'accompagner d'un impact positif, mesurable et durable.

Ce label n'est pas une fin en soi, mais un jalon : il nous engage à poursuivre dans cette voie exigeante, au service d'un immobilier plus responsable, plus utile, et mieux adapté aux enjeux de demain. Il vient concrétiser de notre volonté de construire un portefeuille à la fois **performant et porteur de sens**, en intégrant dès l'amont des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance exigeants.

Sur ce premier trimestre complet d'activité, la SCPI affiche une performance de :

1,40 % net de frais de gestion et brut de fiscalité, calculé sur un prix de part à 200 €.

La **performance est de 1,47 % pour la part sponsors** et de **1,55 % pour la part fondateurs**.

Ce qui correspond à un **acompte sur dividende brut** pour une part détenue en pleine jouissance depuis le début de l'année de :



2,79 €/part

en pleine jouissance

Ces résultats s'inscrivent dans nos **objectifs de distribution cible de 7,5% net de frais de gestion et brut de fiscalité*** sur cette année 2025.

Chaque trimestre passé est une brique de plus dans la construction d'un projet collectif solide. Nous sommes fiers de pouvoir compter sur votre engagement à nos côtés et mettons tout en œuvre pour que Darwin RE01 soit, pour chacun d'entre vous, une solution d'investissement à la fois performante, engagée, et tournée vers l'avenir.

À bientôt,

L'équipe de gestion

* 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.

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.

Date de lancement : **1^{er} décembre 2024**Nombre total d'associés : **391**dont Fondateurs : **37**Nombre total de parts : **47 330**dont parts Fondateurs : **17 899**Capitalisation ⁽¹⁾ : **8 813 710 €**Capital social ⁽¹⁾ : **7 099 500 €**Nombre total d'actifs : **4**Surface totale gérée : **6 232 m²**

DIVIDENDES

Dividende sur le 1^{er} trimestre 2025 par part en pleine jouissance**2,79 €** net de frais de gestion et brut de fiscalitéTaux de distribution 1^{er} trimestre 2025**1,40 %**

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 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part hors offre fondateurs ou sponsors, soit 200€/part. La **performance est de 1,47 % pour la part sponsors** et de **1,55 % pour la part fondateurs**.

Taux de rendement interne ⁽¹⁾ (TRI) – Objectif 8ans**6,5 %**

Valeurs de la part au 31 mars 2025

Prix de souscription : **190 €/part**
(offre sponsors qui a pris fin le 31/03/2025)Rappel offre fondateurs : **180 €/part**Valeur de réalisation ⁽¹⁾ : **7 825 501 €**soit par part : **165,34 €/part**Valeur de reconstitution ⁽¹⁾ : **9 253 464 €**soit par part : **195,51 €/part**

Valeur de retrait net de tous frais :

174,8 €/part (dans le cadre des conditions de souscription en vigueur lors de l'offre sponsors)

Ces résultats sont à prendre dans le contexte du lancement de la SCPI : valeur des parts en offre fondateurs (qui représentent 37,8% des parts) à 180 €/part, et en offre sponsors (61,2% des parts) à 190 €/part.

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 7.

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.

| | | | |
|---|---------------------|--|--------|
| 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 |

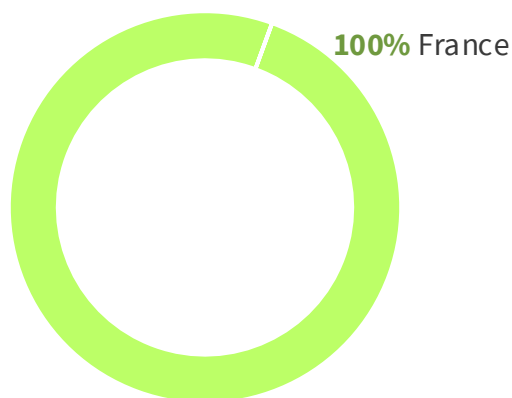
Nous vous invitons à consulter la Note d'Information du fonds disponible sur la page internet de la SCPI (www.darwin-invest.com) pour retrouver plus de détails sur les frais, ainsi que les conditions de souscription.

PATRIMOINE

| | | | |
|---|----------------------|--|---------|
| Nombre d'actifs | 4 | Durée moyenne d'engagement des locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB) ⁽¹⁾ | 3,7 ans |
| Surface du patrimoine | 6 232 m ² | Taux d'Occupation Financier ⁽¹⁾ | 100 % |
| Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC) | 111 151 € | Taux d'Occupation Physique ⁽¹⁾ | 100 % |
| Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT) ⁽¹⁾ | 7,6 ans | Ratio d'endettement (LTV) ⁽¹⁾ | 0 % |
| Valeur vénale du patrimoine ⁽¹⁾ | 6,9 M€ | | |

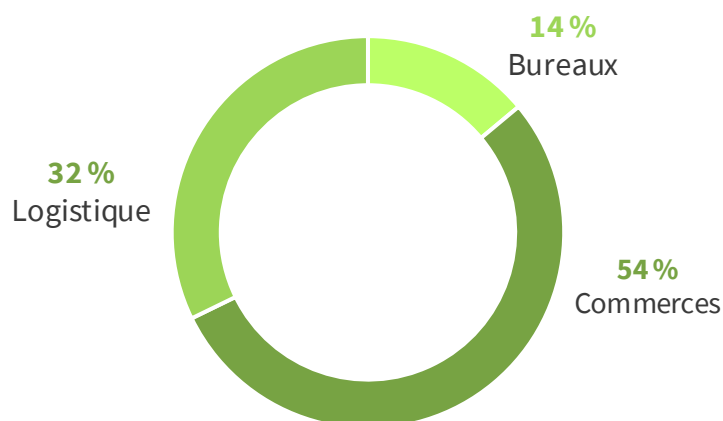
Répartition géographique

En pourcentage de la dernière valeur vénale



Répartition typologique

En pourcentage de la dernière valeur vénale



A fin 2025, notre ambition est d'avoir une répartition géographique de notre patrimoine à plus de 50% en Zone Euro.

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 7.

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.

Argentan – Acquisition d'un site en Sale and Lease back loué par Décathlon

Le 13 février 2025, un actif immobilier situé à Argentan, sous-préfecture de l'Orne, sur l'axe Caen - Le Mans (autoroute A88) a été acquis par la SCPI Darwin RE01.



L'actif bénéficie d'une bonne accessibilité depuis la D924 et d'une **excellente visibilité** avec une implantation à l'entrée de la zone commerciale d'Argentan qui concentre une zone de chalandise de 90.000 habitants. La zone commerciale présente une offre diversifiée avec sa locomotive alimentaire Intermarché et autres enseignes nationales (Bricomarché, Action, But...).

Développé sur une parcelle de 10.000 m², le bâtiment a été construit en 2007 pour une surface de vente d'environ 2.000 m² comprenant 84 emplacements de parkings. L'actif a été **parfaitement entretenu** par Décathlon qui est impliqué fortement dans une politique RSE avancée. Ainsi, la consommation énergétique a diminué entre 2014 et 2023 de -47% et passe déjà **sous les seuils du décret tertiaire 2040**. Des travaux d'équipements sont néanmoins prévus par Darwin RE01, notamment sur la finalisation de l'éclairage en LED, l'installation de bornes électriques ou bien encore la reprise de la gestion technique des bâtiments (GTB) existante.

Dans le cadre de cet investissement, Darwin RE01 a procédé à une opération de **Sale & Lease back** avec Décathlon France, propriétaire des murs. Dans la foulée de la vente, un bail commercial où Décathlon devient locataire, a été signé pour une durée de 9 ans avec possibilité de dénonciation triennale (bail 3/6/9).

Dès la signature du bail commercial, une **annexe environnementale** a été conclue avec Décathlon afin de répondre aux exigences de gouvernance de nos politiques ESG communes.

| | |
|--|-----------------------|
| Locataire | Décathlon France |
| Typologie | Commerce |
| WALB ⁽¹⁾ | 2,9 ans |
| WALT ⁽¹⁾ | 8,9 ans |
| Taux de rendement AEM ⁽¹⁾ | 8,25 % ⁽¹⁾ |
| Montant de l'acquisition HD ⁽²⁾ | 2 M€ ⁽¹⁾ |

Créée en 1986, Décathlon est devenue la référence du développement et de la distribution d'articles de sport. La société, propriété du groupe Mulliez, est implantée dans 78 pays à l'international et réalise un chiffre d'affaires de 15,3 Mds d'euros à fin 2023 pour une croissance annuelle moyenne exceptionnelle de +10% entre 2009 et 2023.

La marque Décathlon se positionne comme **2ème enseigne préférée des français en 2024** qui oscille entre la 1ère et 2ème place depuis 2017 (source Ernst & Young) et mène une politique RSE de premier rang.



⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 7 / ⁽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.

Sorigny Tours – Acquisition d'un site occupé par Actemium (VINCI Energies)

Le 18 février 2025, un actif situé au sud de Tours, dans la ville de Sorigny, a été acquis par la SCPI Darwin RE01.



| | |
|--|------------------------------------|
| Locataire | Actemium |
| Typologie | Local d'activité / Entrepôt |
| WALB ⁽¹⁾ | 4,2 ans |
| WALT ⁽¹⁾ | 8,2 ans |
| Taux de rendement AEM ⁽¹⁾ | 7,35 ⁽¹⁾ |
| Montant de l'acquisition HD ⁽²⁾ | 2 M€ ⁽¹⁾ |

Dans le département de l'Indre-et-Loire, Sorigny accueille plusieurs zones d'activités industrielles en pleine expansion. La commune bénéficie d'une **excellente accessibilité** via l'autoroute A10, qui relie Paris à Bordeaux, un atout majeur pour les entreprises de logistique et de distribution.

L'actif bénéficie également d'une visibilité directe le long de la route départementale D910 et se trouve à moins de 15 minutes en voiture de la gare TGV de Tours.

Développé sur une parcelle de près de 6 720 m², l'ensemble immobilier se compose de **trois bâtiments indépendants**, totalisant une surface d'environ 2 040 m², accompagnée de 43 emplacements de parking extérieurs. L'actif présente une vocation mixte :

- locaux d'activités,
- entrepôt,
- bureaux.

Les deux premiers bâtiments, à usage mixte, ont été construits en 2005. Le troisième, dédié à la logistique, est neuf et a été livré en 2023 ; il bénéficie donc de la garantie décennale du constructeur.

L'ensemble immobilier répond déjà aux **objectifs du décret tertiaire 2030**, et le locataire prévoit d'installer des bornes électriques supplémentaires pour accompagner l'évolution de sa flotte de véhicules.

L'actif est entièrement loué à **Actemium (VINCI Energies)** dans le cadre d'un bail commercial de 10 ans, dont 6

années fermes, démarré en 2023. La première échéance locative interviendra en 2029, avec une fin de bail prévue en 2033.

À noter que la partie logistique neuve bénéficie du régime des droits d'enregistrement réduits, dans le cadre de cet investissement, renforçant ainsi son attractivité financière.

Concernant Actemium, c'est la marque du groupe VINCI Energies **spécialisée dans la transformation des process industriels**. Leader reconnu dans les domaines de l'innovation et de la digitalisation des solutions industrielles, Actemium intervient à toutes les étapes : conseil, conception, réalisation et maintenance des équipements et unités de production.

L'entreprise accompagne ses clients dans 40 pays à travers un réseau de 400 entreprises locales, regroupant 24 400 professionnels experts. En France, le réseau Actemium compte 150 entreprises.



⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 7 / ⁽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.

Le 17 janvier 2025, la SCPI Darwin RE01 a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable), délivré par l'AFNOR. Cette distinction souligne notre engagement à intégrer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans l'ensemble de notre stratégie d'investissement.

Notre approche se caractérise par :

- L'intégration systématique de critères ESG dans le processus de sélection et de gestion des actifs immobiliers, assurant une cohérence entre performance financière et responsabilité sociétale.
- Une politique d'amélioration continue, visant à réduire l'empreinte carbone de notre portefeuille, à optimiser la consommation énergétique des bâtiments et à favoriser la biodiversité.
- Un dialogue actif avec les parties prenantes, notamment les locataires et partenaires, pour promouvoir des pratiques durables et responsables.



La décision d'investir tient compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs du placement collectif. Pour plus d'information, l'ensemble des documents présentant la méthodologie ESG et les objectifs ISR du fonds sont disponibles sur le site internet de la société : www.darwin-invest.com.

FICHE IDENTITÉ

| | |
|--|---|
| 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 |

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.

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.

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).

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 se détermine 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 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 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.