

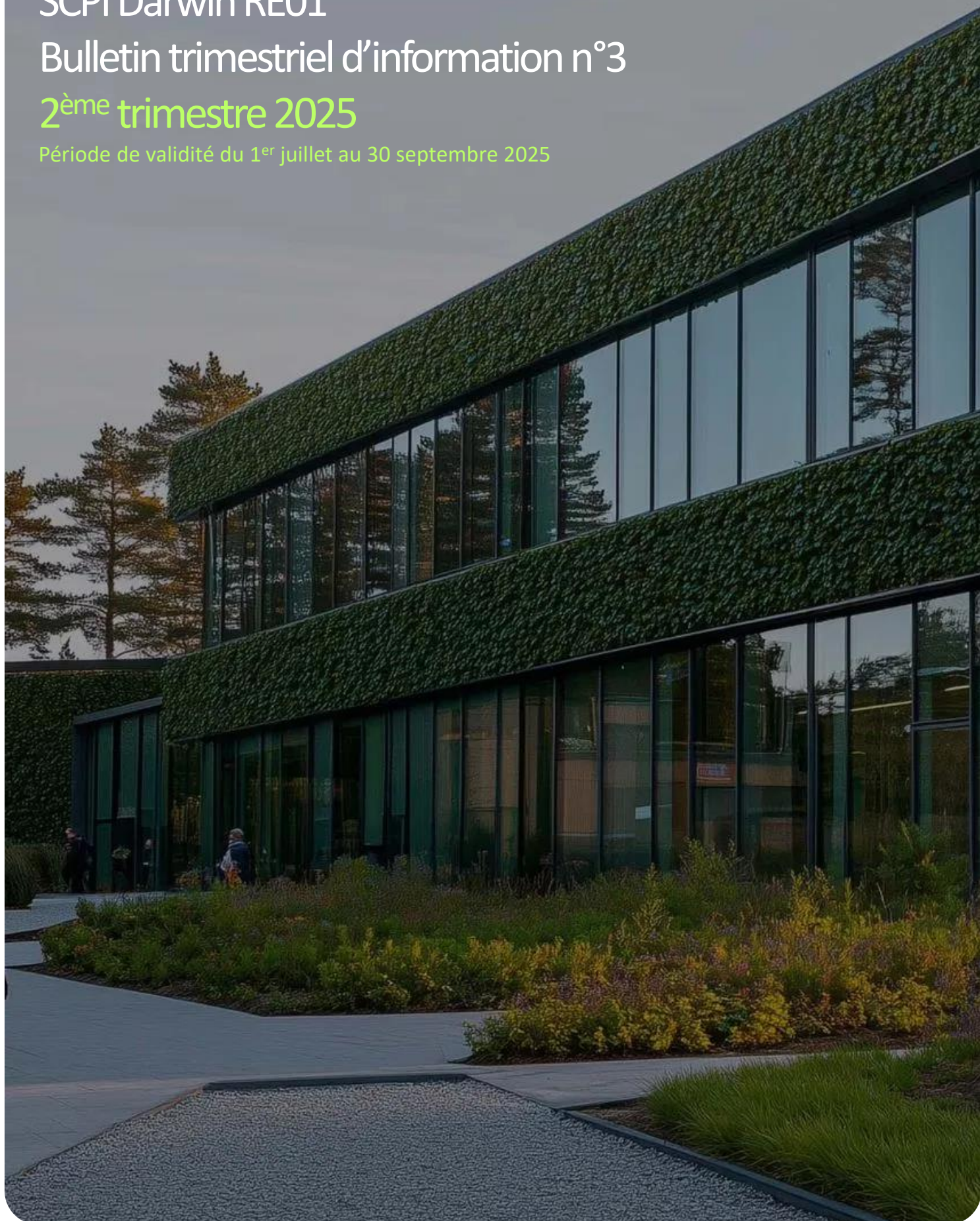
DARWIN

SCPI Darwin RE01

Bulletin trimestriel d'information n°3

2^{ème} trimestre 2025

Période de validité du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025



Chers Associés,

Le deuxième trimestre 2025 marque une étape décisive pour Darwin RE01, avec des avancées qui renforcent encore notre dynamique.

Après un premier trimestre prometteur, nous poursuivons notre trajectoire de croissance et de consolidation et votre SCPI compte désormais **430 associés pour une capitalisation proche de 10 millions d'euros**.

Darwin RE01 a réalisé son premier investissement, hors de France avec l'acquisition d'un actif dans le sud de l'**Espagne**, à Murcia, loué à **Basic Fit**. Cette opération marque une ouverture à l'international et vient diversifier encore davantage notre portefeuille.

En complément, la SCPI a acquis un immeuble de logistique et de bureaux situé au sud de **Rennes (35)** et entièrement loué par **Engie**, conformément à sa stratégie de locataire de premier plan.

Avec ces deux nouveaux biens, la SCPI renforce la **diversification géographique et typologique** de son portefeuille et se retrouve avec :



12,63 millions d'euros
d'encours sous gestion

Ce résultat s'explique notamment par la **valeur vénale des actifs** sous gestion s'élevant à **10,62 M€** au 30 juin 2025, ainsi qu'à la mise en place d'un premier refinancement.

En effet, pour financer l'opération de Rennes, Darwin RE01 a eu recours à un **emprunt bancaire de 2,8 M€**, une étape clé qui témoigne de la confiance accordée par nos partenaires financiers.

Ce prêt nous permet ainsi de tirer partie de la structure financière du fonds – portant le **taux d'endettement (LTV)** à **26,4 %** – pour accélérer le déploiement des investissements.

Au titre du deuxième trimestre, votre SCPI affiche une performance de :



2,00 %* net de frais de gestion et brut de fiscalité, calculé sur un prix de part à 200 €.

La **performance*** est de **2,11 % pour la part sponsors** et de **2,22 % pour la part fondateurs**.

Ce résultat se traduit par un **acompte sur dividende brut** pour une part détenue en pleine jouissance depuis le début de l'année de :



4,00 €/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.

Enfin, pour renforcer la **flexibilité de votre investissement**, deux évolutions importantes ont été mises en place ce trimestre :

- le **réinvestissement automatique** des dividendes, permettant aux associés qui le souhaitent d'augmenter progressivement leur nombre de parts*,
- et à partir d'octobre 2025, le passage au **versement mensuel des dividendes***.

Chaque trimestre vient poser une nouvelle pierre à l'édifice Darwin RE01. Nous poursuivons ce chemin avec la même **exigence** et remercions les associés actuels pour leur confiance, tout en accueillant avec plaisir ceux qui souhaiteront participer à cette aventure collective.

À bientôt,
L'équipe de gestion

*** 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.

**** 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.

Date de lancement : **1^{er} décembre 2024**Nombre total d'associés : **430**dont Fondateurs : **37**Nombre total de parts : **52 238**dont parts Fondateurs : **17 899**Capitalisation ⁽¹⁾ : **9 795 310 €**Capital social ⁽¹⁾ : **7 835 700 €**Nombre total d'actifs : **6**Surface totale gérée : **9 285 m²**

DIVIDENDES

Dividende sur le 2^e trimestre 2025 par part en pleine jouissance**4,00 €** net de frais de gestion et brut de fiscalitéTaux de distribution 2^{ème} trimestre 2025**2,00 %**

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 2,11 % pour la part sponsors** et de **2,22 % pour la part fondateurs**.

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

Valeurs de la part au 30 juin 2025

Prix de souscription : **200 €/part**Rappel offre fondateurs : **180 €/part**Rappel offre sponsors : **190 €/part**Valeur de retrait net de tous frais : **184 €/part**Valeur de réalisation ⁽¹⁾ : **8 607 007 €**soit par part : **164,76 €/part**Valeur de reconstitution ⁽¹⁾ : **10 883 358 €**soit par part : **208,34 €/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.

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

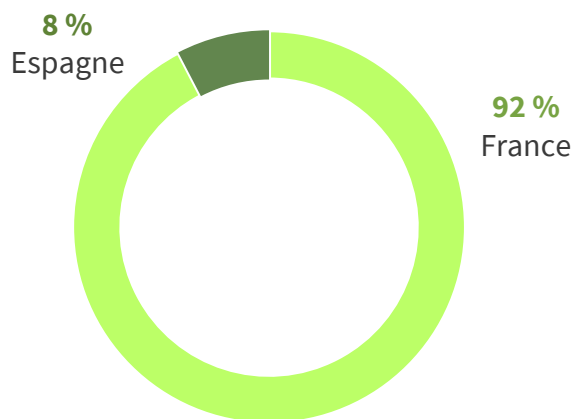
Nous vous invitons à consulter la Note d'Information du fonds disponible sur la page internet de la SCPI (www.darwin-invest.com) pour retrouver plus de détails sur les frais, ainsi que les conditions de souscription.

PATRIMOINE

Nombre d'actifs	6	Durée moyenne d'engagement des locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB) ⁽¹⁾	4,0 ans
Surface du patrimoine	9.285 m ²	Taux d'Occupation Financier ⁽¹⁾	100 %
Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC)	183 020 €	Taux d'Occupation Physique ⁽¹⁾	100 %
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT) ⁽¹⁾	7,3 ans	Ratio d'endettement (LTV) ⁽¹⁾	26,4%
Valeur vénale du patrimoine ⁽¹⁾	10,6 M€		

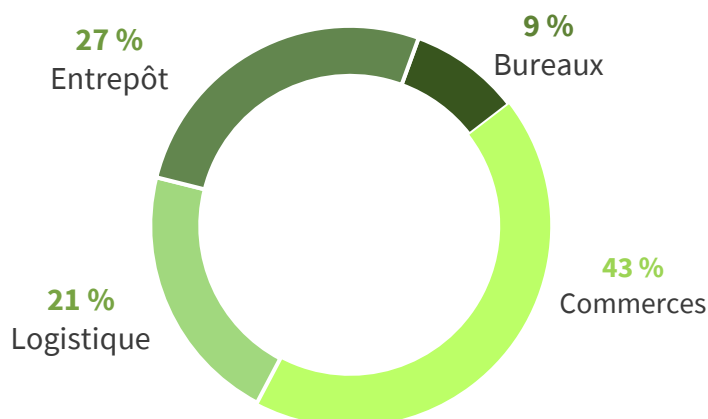
Répartition géographique

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 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.

Rennes Noyal – Acquisition d'un site loué par ENGIE Energies Services

Le 27 juin 2025, un actif immobilier situé dans le sud de Rennes a été acquis par la SCPI Darwin RE01.



Locataire	ENGIE Energies Services
Typologie	Entrepôt
WALB ⁽¹⁾	3,9 ans
WALT ⁽¹⁾	6,9 ans
Taux de rendement AEM ⁽¹⁾	7,75 % ⁽¹⁾
Montant de l'acquisition HD ⁽²⁾	2,66 M€ ⁽²⁾

La SCPI DARWIN RE01 poursuit sa dynamique d'investissement avec l'acquisition d'un ensemble immobilier mixte **bureaux et entrepôts**, situé au sud de Rennes, dans la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, pour un montant d'environ 3 M€ AEM.

L'actif est intégralement loué à ENGIE Énergie Services, dans le cadre d'un bail ferme de longue durée.

Situé dans la **zone d'activités du Vallon**, qui regroupe environ 3 000 emplois, le site bénéficie d'une excellente **visibilité** et d'un accès routier stratégique via la D837 et la N136. Il se trouve à seulement 15 minutes du centre de Rennes et à 1 km de l'aéroport Rennes Bretagne.

Livré en 2013, le bâtiment est implanté sur une parcelle de 7 160 m² et développe une surface de 1 928 m². Il est en **très bon état d'entretien** et ne nécessite pas de travaux immédiats.

Le site propose également 74 places de stationnement, dont **4 bornes électriques**, avec un potentiel d'extension en lien avec les engagements environnementaux d'ENGIE et notre **politique ISR**.

ENGIE, **locataire de premier plan**, occupe l'immeuble depuis sa livraison en 2013.

En 2023, un **nouveau bail commercial de 10 ans** a été signé, avec une période ferme de 6 ans. La prochaine échéance locative est prévue en 2029, pour une fin de bail en 2033, ce qui offre à la SCPI un gage de **stabilité locative**.



⁽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.

Murcia (Espagne) – Acquisition d'un site occupé par Basic Fit

Première acquisition européenne pour la SCPI réalisée le 30 juin 2025 : un actif loué à Basic Fit en Espagne



Locataire	Basic Fit
Typologie	Commerce (salle de sport)
WALB ⁽¹⁾	8,6 ans
WALT ⁽¹⁾	8,6 ans
Taux de rendement AEM ⁽¹⁾	7,50 ⁽¹⁾
Montant de l'acquisition HD ⁽²⁾	750 k€ ⁽²⁾

Dans le cadre de sa stratégie de diversification géographique en zone Euro, la SCPI Darwin RE01 réalise sa **première acquisition hors de France**.

Situé à Murcia, **9eme plus grande ville d'Espagne**, l'actif est entièrement loué à l'enseigne Basic Fit dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans, avec un rendement immédiat de 7,50 % AEM.

Dans la continuité urbaine de Murcia, l'actif est situé à Molina de Segura, une métropole **en pleine croissance** économique et démographique.

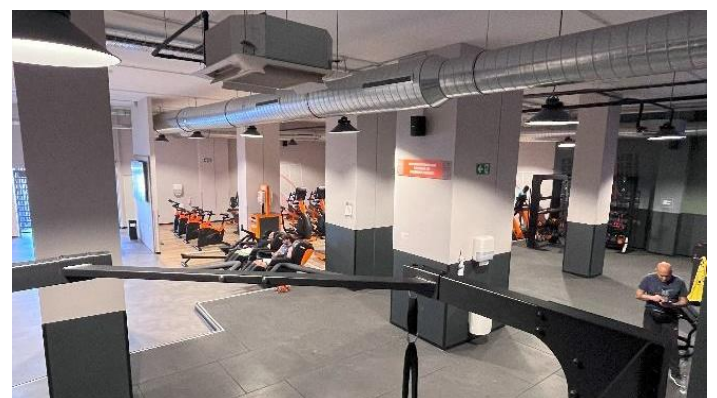
Le long de la N301, le bien bénéficie d'une **excellente visibilité** au sein d'un environnement **mixte résidentiel et commercial**, à proximité directe d'une zone regroupant de nombreuses enseignes internationales telles que Lidl, Family Cash, Burger King et McDonald's. La localisation est donc stratégique dans un environnement commercial dynamique.

En rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel, l'actif de 1 134 m² a été **entièrement rénové en 2024** par le locataire, avec une attention particulière portée à la création d'une vitrine offrant luminosité et visibilité.

Occupé par Basic Fit dans le cadre d'un bail commercial de 20 ans, dont 10 années fermes, avec deux options de renouvellement de 5 ans chacune, la SCPI sécurise ainsi des flux locatifs de long terme* auprès d'un acteur solide du secteur du fitness.

En effet, Basic Fit est l'un des **leaders européens** des salles de sport, présent dans 6 pays, avec plus de 1 600 clubs et 4,5 millions d'abonnés.

Cette opération s'inscrit donc pleinement dans la stratégie portée par Darwin RE01.



⁽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.

Vos liquidités peuvent devenir un levier de croissance grâce à notre programme de réinvestissement automatique des dividendes. Cette option permet d'allouer à nouveau les dividendes perçus*, en cohérence avec votre profil investisseur.

Caractéristiques de ce dispositif :

- Capitalisation progressive et continuité de l'investissement : Le réinvestissement automatique permet d'augmenter progressivement le montant investi, en affectant les dividendes perçus* dans des parts de la SCPI.
- Gestion simplifiée : Cette option évite les démarches manuelles. L'ensemble du processus est automatisé conformément aux instructions que vous nous communiquerez.

* **Le réinvestissement automatique ne garantit pas la performance.** La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. 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.

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 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.