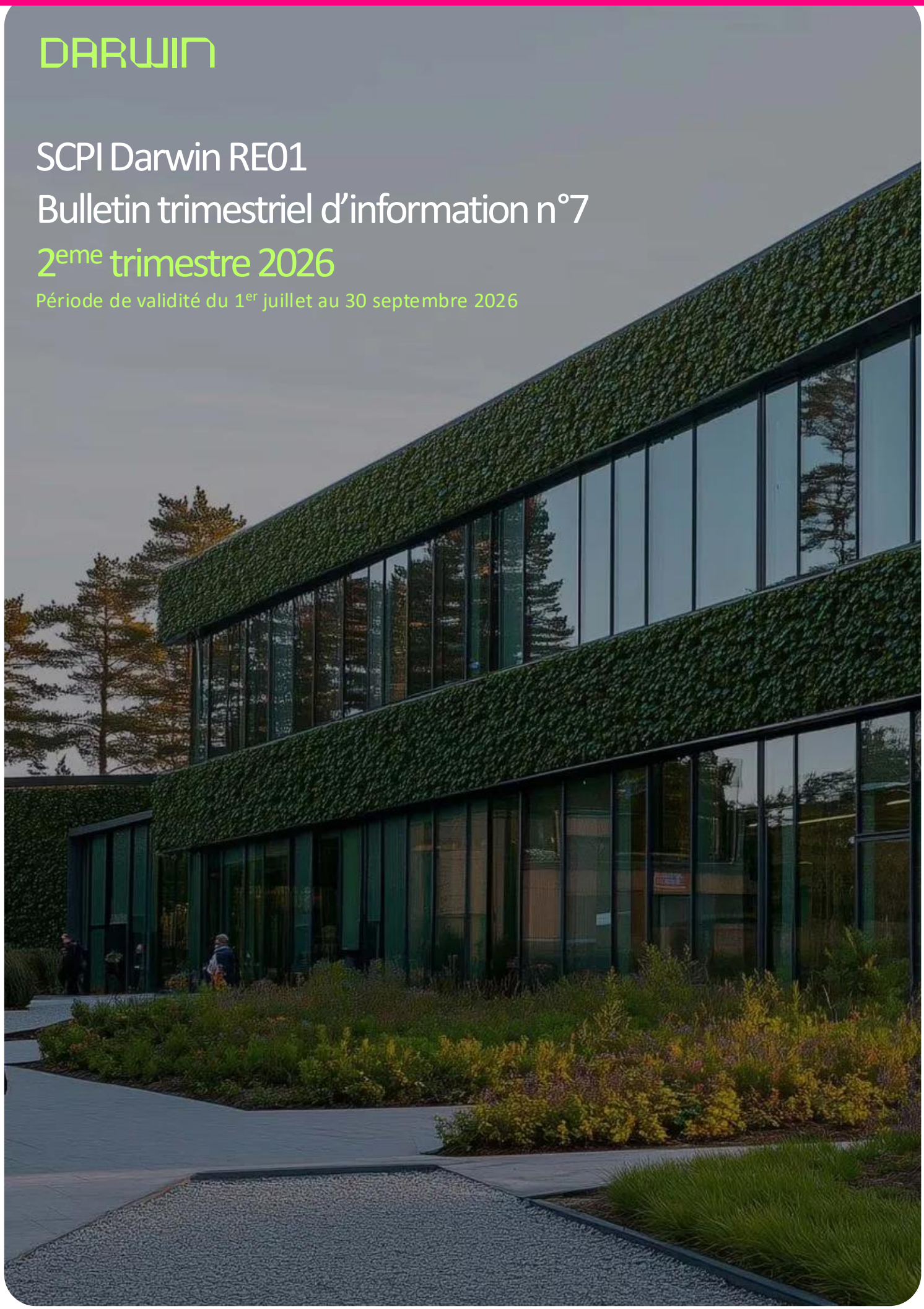
DARWIN

SCPI Darwin RE01

Bulletin trimestriel d'information n°7

2eme trimestre 2026

Période de validité du 1er juillet au 30 septembre 2026



ÉDITO

Chers Associés,

À l'heure où nous clôturons le premier semestre 2026, Darwin RE01 poursuit son développement avec la même exigence qui anime notre équipe depuis l'origine : faire primer la qualité des investissements sur leur rythme d'exécution.

Dans un marché immobilier qui retrouve progressivement de la visibilité, nous avons adapté notre stratégie d'investissement au rythme de la collecte, afin de préserver les équilibres de la SCPI et de rester fidèles à nos critères de sélection.

Le trimestre a été marqué par une **nette amélioration de la dynamique de collecte**, portée par les actions de développement engagées par nos équipes.
Cela prouve que si aucune acquisition n'a été réalisée au cours de ce premier semestre, nos équipes sont restées pleinement mobilisées.

Notre objectif demeure d'ailleurs inchangé : investir les capitaux qui nous sont confiés dans des actifs offrant un potentiel de création de valeur durable (2).
De nombreuses opportunités en France comme en Zone Euro ont notamment été étudiées et une prochaine acquisition en Espagne devrait avoir lieu sur le 3ème trimestre.

Des fondamentaux qui se confirment

Au 30 juin 2026, le patrimoine de la SCPI continue d'afficher de solides fondamentaux, avec un taux d'occupation financier de 100 % et un taux d'occupation physique de 100 %. Ces indicateurs témoignent de la qualité des actifs sélectionnés et de leur capacité à générer des revenus réguliers(2) dans un environnement qui demeure exigeant.

Au-delà des performances financières, nous poursuivons également la mise en œuvre de notre **stratégie ESG**, pleinement intégrée à notre processus d'investissement et de gestion. Labellisée ISR depuis janvier 2025, Darwin RE01 applique une approche « Best-in-Progress », consistant à investir dans des actifs présentant un potentiel d'amélioration de leurs performances environnementales, sociales et de gouvernance.
Cette démarche se traduit concrètement par l'élaboration de plans d'actions sur chacun de nos immeubles, en collaboration avec nos Property Managers et partenaires spécialisés, pour accompagner l'amélioration progressive des actifs et renforcer leur résilience dans la durée.

Pour en savoir plus sur les actions engagées et les objectifs que nous nous sommes fixés, nous vous invitons à consulter le rapport annuel ISR, intégré au rapport annuel de la SCPI et disponible sur notre site internet ainsi que dans votre espace personnel Vasco.

En ligne avec nos objectifs

Au titre du deuxième trimestre, la distribution s'établit à :

1,49 %(2) nette de frais de gestion et brute de fiscalité, calculée sur un prix de part à 202 €.

Ce niveau de distribution demeure en ligne avec notre ambition de délivrer une performance(2) fondée sur une gestion rigoureuse et une vision de long terme.

Par ailleurs, la valeur de reconstitution, à 207,13 €, demeure supérieure au prix de souscription de 202 €, avec un encours sous gestion de :

14,4 millions d'euros
d'encours sous gestion (AUM) (1)

Les prochains mois s'annoncent riches en opportunités. Nous les aborderons avec la même discipline.

Nous vous remercions sincèrement pour la confiance que vous nous accordez et sommes heureux de poursuivre, à vos côtés, le développement de Darwin RE01.

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.

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2026

Capitalisation [1] : **12 998 843 €**

+ 943 k€ de collecte brute [1] par rapport au 1er trimestre
soit 857 k€ de collecte nette [1] par rapport au 1er trimestre

Capital social [1] : **10 223 847 €**

Nominal de la part à 150 €

Nombre total d'associés : **581**

+ 43 associés par rapport au 1er trimestre

Nombre total de parts : **68 159**

+ 4 666 parts souscrites par rapport au 1er trimestre
- 53 parts retirées par rapport au 1er trimestre,
dont 0 part en attente de retrait

Nombre total d'actifs : **8**

dont 3 actifs en Espagne

Surface totale gérée : **11 284 m²**

dont 3 123 m² en Espagne

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Conditions de souscription

Au 2eme trimestre 2026, le montant minimum pour une première souscription est de 5 parts, soit 1 010 €. Pour les souscriptions suivantes ou la mise en place d'un versement programmé, il n'y a pas de minimum requis. Pour rappel, le prix de part de la SCPI a été réhaussé de 1%, passant ainsi de 200 € à 202 € au 1er janvier 2026.

Délai de jouissance

Les parts souscrites rentrent en jouissance le 1er jour du 6ème 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 2eme trimestre 2026, le prix de retrait de 185,84 € correspond au prix de souscription de 202 € diminué de la commission de souscription de 8 % HT soit 16,16 €.
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).

Photo : Actif situé à Rennes Noyal, loué à ENGIE.

[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.

PERFORMANCES*

Dividendes versés sur le 2e trimestre 2026 par part en pleine jouissance

3,00 €

- **0,21 €** Impôt étranger prélevé à la source, payé par Darwin RE01
- **2,79 €** Dividende net de fiscalité étrangère

1,49 %*

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 1er janvier 2026 (soit 202 €).

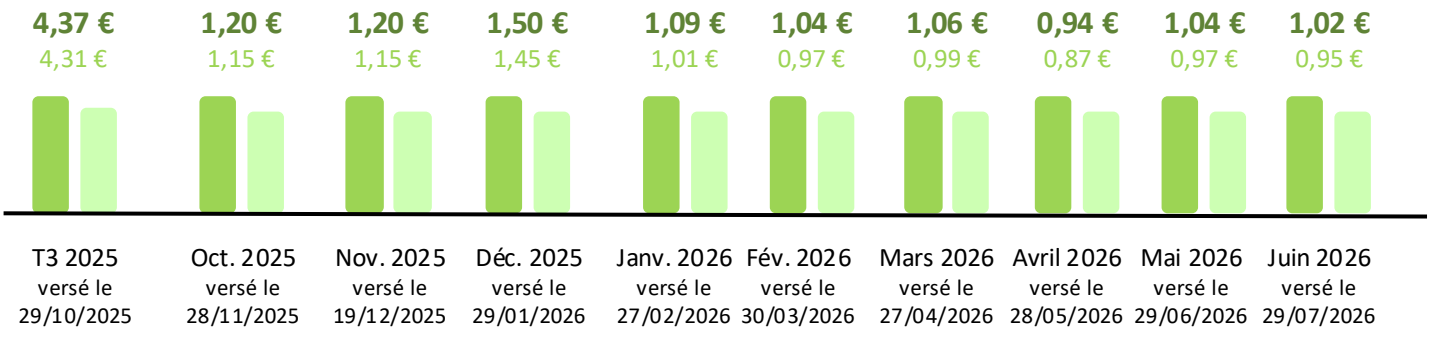
Valeurs de la part au 30 juin 2026*

Prix de souscription : **202 €**	Valeur de réalisation (1) (2) : **164,37 €**
Valeur de retrait net de tous frais : **185,84 €**	Valeur de reconstitution (1) (2) : **207,13 €**

(2) Valeurs d'expertise au 30 juin 2026 validées par l'expert AIFM de la SCPI et sur la base d'une campagne d'expertise indépendante sur 100 % du patrimoine. La prochaine campagne d'expertise aura lieu avant le 31 décembre 2026.

Historique des performances* sur une année glissante

Pour rappel, depuis le 1er 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 1er jour du 1er trimestre.



(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.

PATRIMOINE AU 30/06/2026

Nombre total d'actifs : **8**	Surface totale gérée : **11 284 m²**
dont 3 actifs en Espagne	dont 3 123 m² en Espagne
Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC) : **251 369 €**	Valeur vénale du patrimoine hors droits (1): **12 955 000 €**
Durée moyenne d'engagement des locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB) (1) (2) : **2,37 ans**	Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT) (1) (2) : **8,08 ans**
Taux d'occupation financier : **100 %**	Taux d'occupation physique (1) : **100 %**

Ratio d'endettement (LTV) (1) (3) : **21,61 %**

(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.
Pour information, dans les précédents Bulletins Trimestriels, le ratio d'endettement (LTV) avait été calculé sur la base du total des dettes financières rapporté à la valeur d'expertise du patrimoine. Or, pour correspondre à la définition du LTV indiquée dans le glossaire, celui-ci doit être calculé en rapportant uniquement le montant des financements bancaires à la valeur totale du patrimoine. La méthode précédemment retenue conduisait ainsi à un ratio d'endettement plus élevé.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le TOF (Taux d'occupation financier) mesure la capacité d'une SCPI à générer des revenus locatifs. Il correspond à la part des loyers effectivement facturés par rapport aux loyers théoriques d'un patrimoine entièrement loué, selon les règles de calcul de l'ASPIM. Plus cet indicateur est élevé, meilleure est la performance locative du patrimoine.

TOF
- Locaux occupés hors franchise
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente

- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- Locaux vacants en recherche de locataire

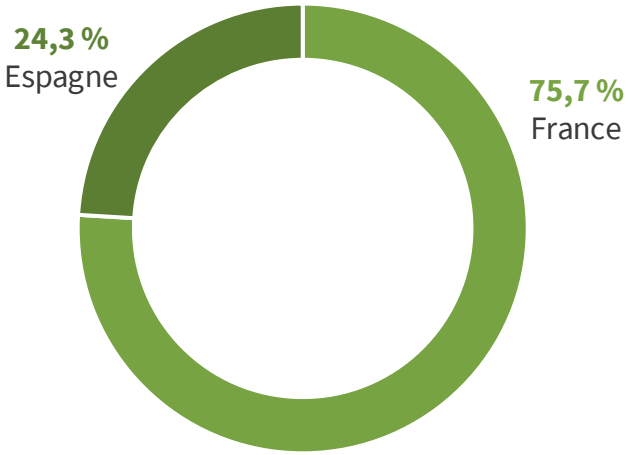
(1) : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 8.

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.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

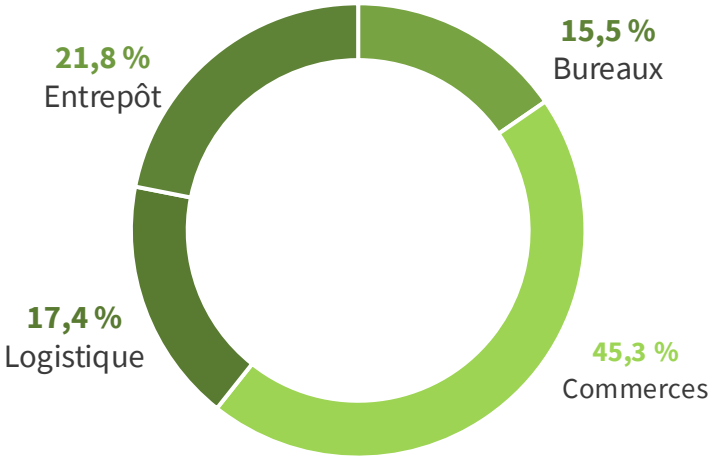
Répartition géographique

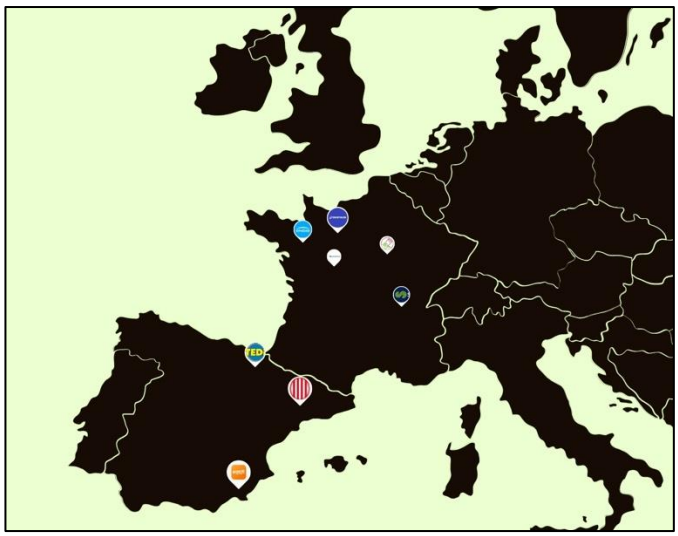
En pourcentage de la dernière valeur vénale



Répartition typologique

En pourcentage de la dernière valeur vénale

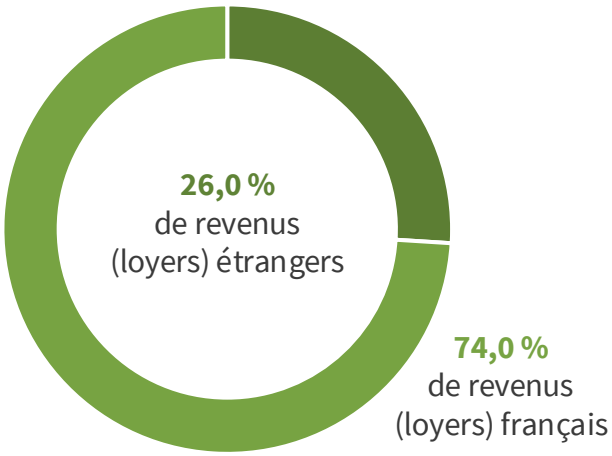




Situation géographique des actifs de Darwin RE01 au 30/06/2026

Répartition des revenus sur le 2T 2026

En réel sur la période



VIE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance de la SCPI s'est réuni le 2 juin 2026 afin de présenter aux membres les comptes de Darwin RE01 et valider les résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire du 1er juillet 2026 à 10h30.

Toutes les résolutions ont été adoptées lors de cette dernière, permettant notamment d'approuver les comptes annuels 2025. Le procès verbal de l'Assemblée Générale est disponible pour chaque associé sur son espace personnel Nüag.

(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.

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

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							Risque élevé
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**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.

LEXIQUE

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 1er janvier de l'année N et le 1er 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'invaestissement 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.