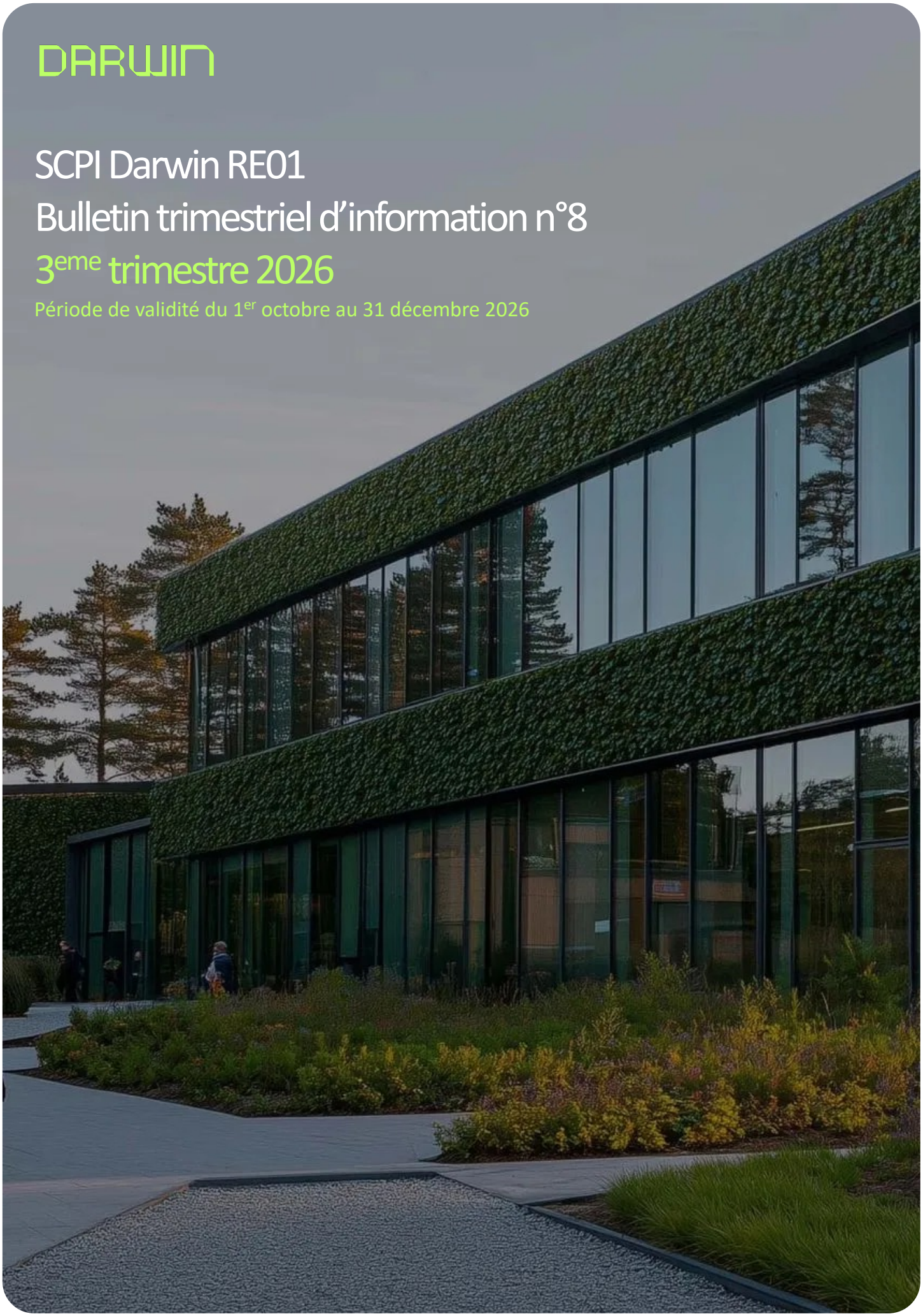
DARWIN

SCPI Darwin RE01

Bulletin trimestriel d'information n°8

3eme trimestre 2026

Période de validité du 1er octobre au 31 décembre 2026



ÉDITO

Chers Associés,

Ce troisième trimestre a été un trimestre de gestion du patrimoine existant, avec des loyers réguliers et des actifs intégralement loués.

Des indicateurs stables

Au 30 septembre 2026, les huit actifs de Darwin RE01, situés en France et en Espagne, sont tous loués et occupés. Les taux d'occupation financier et physique(1) s'établissent ainsi à 100 %. Les revenus locatifs au troisième trimestre atteignent 251 176 € HT HC et sont donc stables par rapport au trimestre précédent.

De même, le ratio d'endettement (LTV)(1) est inchangé à 21,61 %, sur la base de la dernière valeur vénale d'expertise du patrimoine. L'emprunt bancaire étant à taux fixe, son taux d'intérêt contractuel n'est pas affecté par les fluctuations des taux de marché.

Une nouvelle acquisition en Espagne

Dans notre précédent bulletin, nous vous annoncions une acquisition en Espagne au cours du troisième trimestre. Elle a finalement été signée le 27 octobre 2026, quelques semaines après la clôture du trimestre.

Cette opération portera le patrimoine à neuf actifs, dont quatre en Espagne, et vous sera présentée en détail dans le bulletin du quatrième trimestre 2026.

Il s'agit de notre première acquisition de l'année, à un rythme plus lent que celui initialement envisagé. Ce décalage s'explique principalement par le rythme de la collecte : la taille encore modeste de la SCPI nécessite de réunir les capitaux suffisants avant de concrétiser de nouveaux investissements.

Cette situation intervient dans un marché où la collecte reste très concentrée : au deuxième trimestre 2026, cinq SCPI ont capté plus de la moitié de la collecte nette du marché(4). Pour une SCPI de la taille de Darwin RE01, le rythme de la collecte détermine directement celui des acquisitions.

Au cours du trimestre, 2 672 parts ont été souscrites et 110 retirées. Aucune part n'est en attente de retrait au 30 septembre.

Distribution du trimestre

L'absence d'acquisition depuis janvier a également une incidence sur la distribution. Alors que les revenus locatifs du patrimoine existant sont restés stables, le nombre de parts en jouissance continue de progresser avec la collecte et l'arrivée à échéance des délais de jouissance.

Dans ce contexte, les revenus doivent être répartis entre un nombre croissant de parts, avant que les nouveaux capitaux collectés puissent générer des loyers supplémentaires.

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

1,41 %(2) nette de frais de gestion et brute de fiscalité, calculée sur un prix de part à 202 €.

soit 2,85 € par part en pleine jouissance (2,66 € net de fiscalité étrangère).

Pour ce qui est de la valeur de reconstitution(1), à 206,95 €, elle reste supérieure au prix de souscription de 202 €.

Au 30 septembre 2026, Darwin RE01 représente par ailleurs :

14,9 millions d'euros
d'encours sous gestion (AUM) (1)

sur la base de la valeur vénale du patrimoine immobilier et des autres actifs retenus dans le calcul des encours.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous donnons rendez-vous dans notre prochain bulletin pour découvrir en détail notre nouvelle acquisition espagnole.

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.
(4) : Source : l'ASPIM et l'IEIF, communiqué du 5 août 2026.

CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2026

DARWIN

Capitalisation [1] : 13 518 219 €

+ 540 k€ de collecte brute [1] par rapport au 2ème trimestre
soit 519 k€ de collecte nette [1] par rapport au 2ème trimestre

Capital social [1] : 10 608 202 €

Nominal de la part à 150 €

Nombre total d'associés : 600

+ 19 associés par rapport au 2ème trimestre

Nombre total de parts : 70 721

+ 2 672 parts souscrites par rapport au 2ème trimestre
- 110 parts retirées par rapport au 2ème 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 3ème 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 3ème 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 Charnay-lès-Mâcon, loué à SUEZ Eau.

[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 3e trimestre 2026 par part en pleine jouissance

2,85 €



- **0,20 €**
  Impôt étranger prélevé à la source, payé par Darwin RE01
- **2,66 €**
  Dividende net de fiscalité étrangère

1,41 %*

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 €).

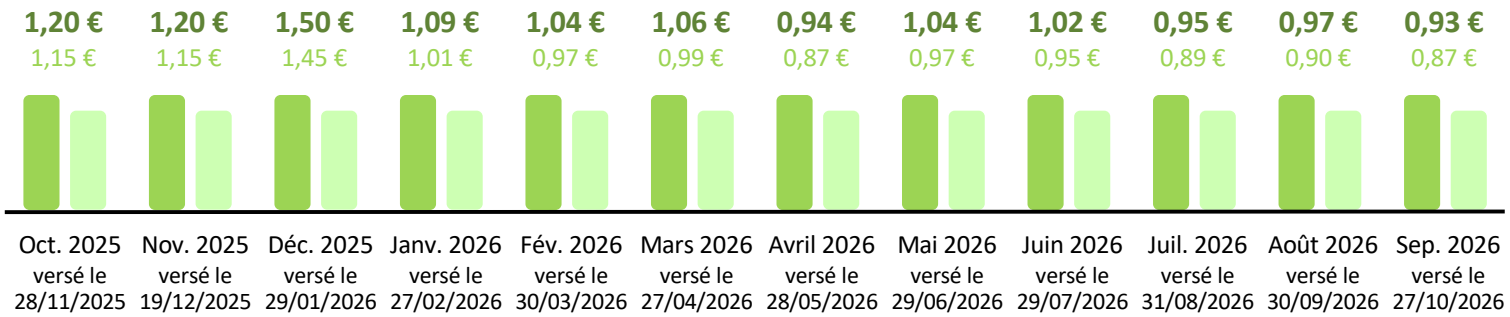
Valeurs de la part au 30 septembre 2026*

Prix de souscription : **202 €**	Valeur de réalisation (1) (2) : **165,13 €**
Valeur de retrait net de tous frais : **185,84 €**	Valeur de reconstitution (1) (2) : **206,95 €**

(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 30/09/2026

DARWIN

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) : **251 176 €**	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] : **2,25 ans**	Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT) [1] [2] : **7,95 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 souscrit le 27 juin 2025 un prêt d'un montant de 2 800 000€, pour une durée de 60 mois 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

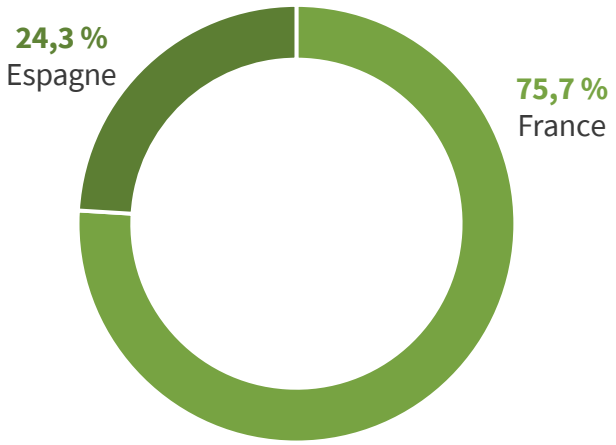
[1] : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 8.

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

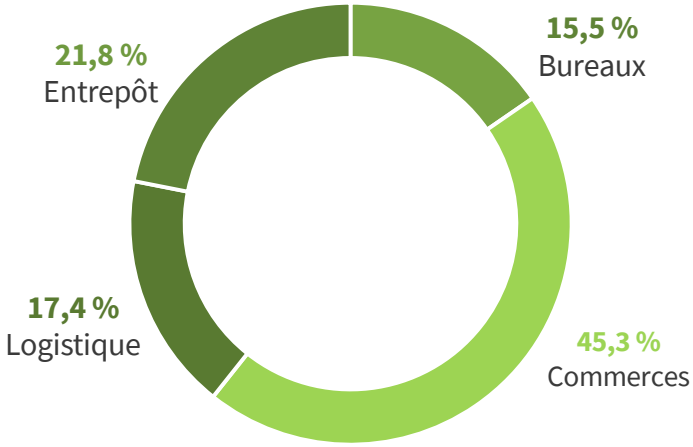
Répartition géographique

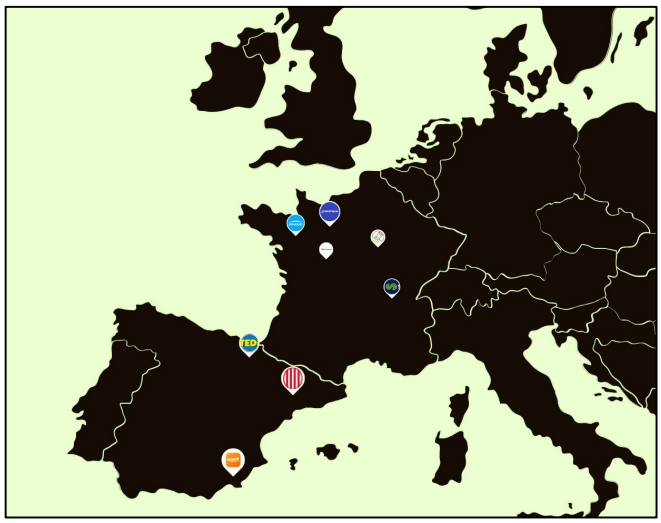
En pourcentage de la dernière valeur vénale



Répartition typologique

En pourcentage de la dernière valeur vénale

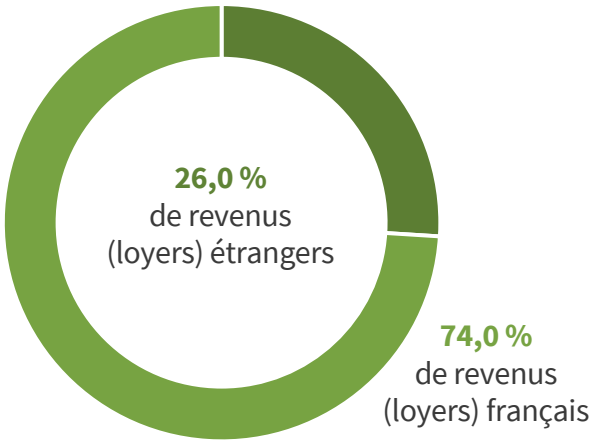




Situation géographique des actifs de Darwin RE01 au 30/09/2026

Répartition des revenus sur le 3T 2026

En réel sur la période



VIE DE LA SCPI

La SCPI Darwin RE01 a procédé à l'acquisition d'un nouvel actif en Espagne le 27 octobre 2026. Cet actif sera présenté plus en détail lors de la publication du Bulletin d'information trimestriel du 4ème trimestre 2026.

Sur le plan de la gouvernance, un Conseil de surveillance est prévu début novembre. Il sera notamment l'occasion de faire le point sur l'activité de la SCPI, les résultats du trimestre et les perspectives de développement du patrimoine.

(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.

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'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 trois mois constituant le trimestre 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 trimestre 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.

À 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.

À 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, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 934 121 898, et dont le visa AMF porte le numéro 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.