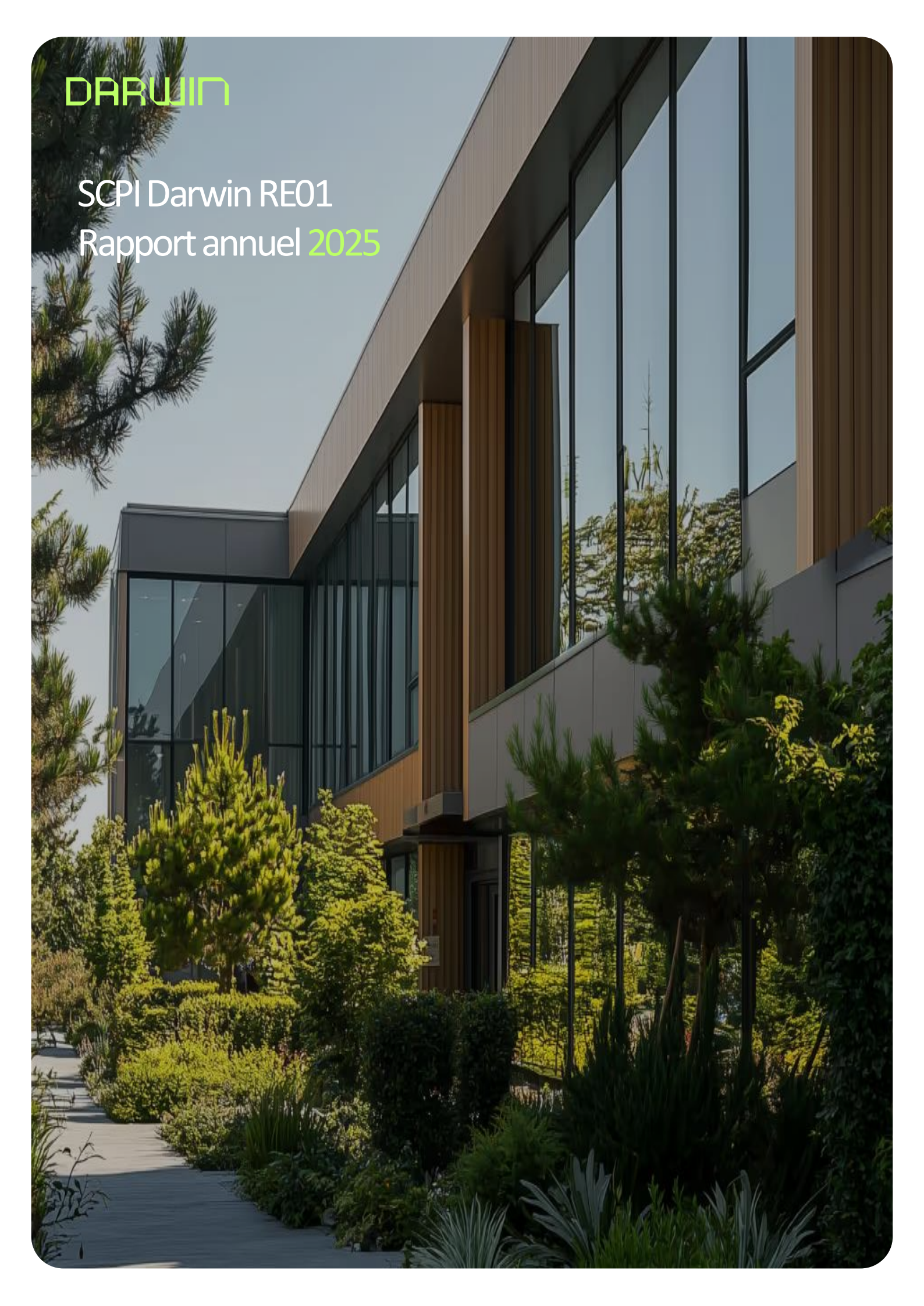




DARWIN

SCPI Darwin RE01
Rapport annuel 2025

Le mot de l'équipe de gestion	03
Partie 01 – La SCPI DARWIN RE01 en bref	04
Récapitulatif de l'année 2025	05
La SCPI en bref	06
Vie de la SCPI et de la Société de Gestion	07
Point sur le marché immobilier	08
Patrimoine	09
Partie 02 – Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2025	16
Capital et marché des parts	17
Performance	18
Patrimoine	21
Gestion locative	22
Résultat financier	24
Expertises	26
Valeurs représentatives de la SCPI	26
Fiscalité des associés	28
Rémunération de la société de gestion	29
Dispositifs de conformité et de contrôle interne	30
Dispositif de gestion des risques	31
Partie 03 – Rapport d'investissement socialement responsable	33
Engagements sur les sujets ESG	34
Annexe périodique SFDR	45
Partie 04 – Comptes annuels de la SCPI	52
Etat du patrimoine	53
Variation des capitaux propres	54
Compte de résultat	55
Annexes	57
Partie 05 – Rapport du Conseil de Surveillance	64
Partie 06 – Rapports du Commissaire aux Comptes	67
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	68
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	70
Partie 07 – Projet de résolutions	71
Partie 08 - Glossaire	73

Chers Associés,

Une première année complète. Un bilan qui dépasse nos ambitions initiales.

Lorsque nous avons lancé Darwin RE01 fin 2024, nous avons fait le pari d'une conviction forte : que la correction des marchés immobiliers n'était pas une menace, mais une opportunité historique pour les investisseurs capables de sélectionner avec rigueur et d'agir avec discernement. Cette année d'exercice pleine nous a donné raison.

Un **marché en cours de recomposition**. Après deux années marquées par la hausse brutale des taux directeurs et son impact sur les valeurs immobilières, 2025 a confirmé les prémices d'une stabilisation. Les transactions reprennent progressivement, les investisseurs retrouvent confiance, et les corrections de prix opérées depuis 2022 ont créé des points d'entrée particulièrement attractifs pour les acquéreurs sélectifs. C'est précisément dans ce contexte que Darwin RE01 a su tirer son épingle du jeu. Le marché immobilier sera analysé en détail dans les pages qui suivent.

Les chiffres parlent d'eux-mêmes. Avec un **taux de distribution de 7,54 %* net de frais de gestion et brut de fiscalité et un dividende de 15,07 €/part* en pleine jouissance**, Darwin RE01 tient ses engagements.

La **revalorisation du prix de part de 1 %** au 1er janvier 2026, passant de 200 € à 202 €, illustre la solidité de notre modèle : elle permet de dégager une **performance globale annualisée de 8,54 %*** sur l'année 2025, combinant rendement locatif et appréciation du capital. La valeur de reconstitution s'établit quant à elle à **207,19 €/part**, témoignant de la qualité intrinsèque des actifs.

Un **portefeuille bâti avec conviction**. En 2025, nous avons réalisé 6 acquisitions, portant notre patrimoine à 8 actifs, sélectionnés selon nos critères stricts de qualité locative, d'emplacement et de rendement.

Cette dynamique a notamment été **ancrée en Europe** car sur les 8 actifs, 3 sont détenus en Espagne.

En effet, Darwin RE01 a franchi ses premières frontières, sur un marché dont l'attractivité, portée par une économie dynamique, un appétit soutenu des investisseurs internationaux et des fondamentaux locatifs solides, nous a convaincus d'y déployer une partie de notre capital.

C'est une première étape qui confirme notre **vocation paneuropéenne**. En 2026, nous entendons poursuivre cette expansion vers d'autres pays de la zone Euro, en ciblant des marchés offrant les meilleures conditions d'entrée et une visibilité locative de long terme.

Mais ce succès est avant tout le vôtre. Grâce à votre confiance, Darwin RE01 totalise **13 731 173 € d'encours sous gestion (AUM)⁽¹⁾** au 31 décembre 2025, une base solide sur laquelle nous continuerons à bâtir en 2026.

En choisissant de nous faire confiance dès les premiers mois d'existence de Darwin Invest, vous avez rendu possible cette dynamique.

Votre engagement nous a permis de déployer notre stratégie. Nous en sommes profondément reconnaissants.

2026 : expansion et responsabilité. Nous continuerons à faire de la sélectivité notre boussole, en privilégiant des actifs utiles et vertueux en France et en Europe.

Notre engagement en faveur d'une **gestion ISR** (Investissement Socialement Responsable) sera pleinement assumé : amélioration de la performance énergétique de notre patrimoine existant, intégration systématique de critères environnementaux dans nos acquisitions futures, et contribution active à la transition énergétique du parc immobilier. Nous croyons fermement qu'un actif mieux noté sur le plan environnemental est aussi un actif plus résilient, mieux valorisé, et plus attractif pour les locataires de demain.

L'aventure Darwin RE01 ne fait que commencer. Et les meilleures pages restent à écrire — avec vous.

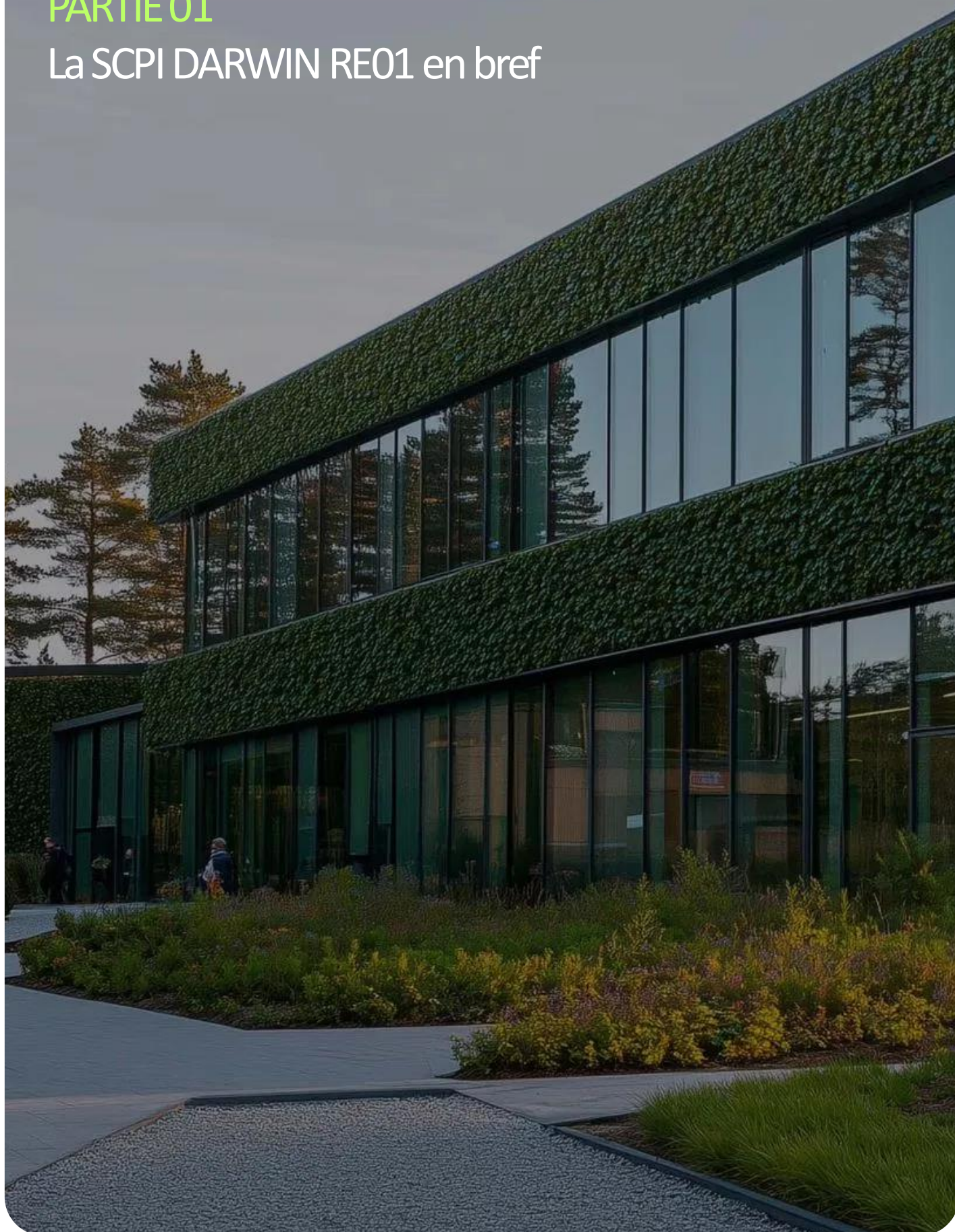
L'équipe de gestion Darwin Invest

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.

PARTIE 01

La SCPI DARWIN RE01 en bref




Capitalisation ⁽¹⁾ : **11 605 475 €**

+ 6 233 k€ de collecte brute ⁽¹⁾,
soit 6 229 k€ de collecte nette ⁽¹⁾

Capital social ⁽¹⁾ : **9 193 079 €**

Nominal de la part à 150 €


Nombre total d'associés : **511**

+ 368 associés


Nombre total de parts : **61 287**

+ 32 068 parts souscrites
- 21 parts retirées

Nombre total d'actifs : **8**

+ 6 actifs répartis entre 2 pays :
France & Espagne

Surface totale gérée : **11 284 m²**

+ 9 307 m²

DIVIDENDES

Dividendes ⁽¹⁾ distribués sur l'année 2025 par part en pleine jouissance

15,07 € net de frais de gestion et brut de fiscalité

Taux de distribution 2025

7,54 %

Taux obtenu par la division du dividende brut ⁽¹⁾, 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.

Taux de rendement interne ⁽¹⁾ (TRI) – Objectif 8ans

6,50 %

Valeurs de la part au 31 décembre 2025


Prix de souscription : **200 €/part**
Une revalorisation du prix de part de 1 % a eu lieu au 1er janvier 2026, passant de 200 € à 202 €.

Valeur de réalisation ⁽¹⁾ : **9 897 758 €**

soit par part : **161,50 €/part**

Valeur de reconstitution ⁽¹⁾ : **12 698 157 €**

soit par part : **207,19 €/part**

Valeur de retrait net de tous frais : **184 €/part**
⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 73.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.darwin-invest.com ou sur simple demande à la société de gestion.

Forme juridique SCPI d'entreprise à capital variable	Expert Externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation
Siège social 91 avenue de la République – 75011 Paris	Dépositaire ODDO BHF
Numéro d'immatriculation RCS Paris n°934 121 898	Commissaires aux comptes BM&A
Visa AMF SCPI N°24-27 en date du 19 novembre 2024	Société de gestion Darwin Invest
Durée de la SCPI 99 ans	Agrément AMF de la Société de gestion N° GP20250019 en date du 23 juillet 2025

FRAIS DE LA SCPI

Avec incidence des différents types de coûts pour 10 000€ investis si vous sortez après une année.

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.

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.

A la date de délivrance du visa de l'AMF à la SCPI, le Conseil de Surveillance est composé de 8 membres élus lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 12/09/2025.

Le Conseil de Surveillance est présidé par Monsieur Romain D'AGNANO.

Composition du Conseil de Surveillance à la date de délivrance du visa AMF	Profession exercée par les membres du Conseil de Surveillance
AETERNIA PATRIMOINE, représentée par Monsieur d'AGNANO Romain	Fondateur et CEO du cabinet AETERNIA PATRIMOINE
Monsieur ALIX Grégory	Directeur AGEST PATRIMOINE / Directeur AGEST CAPITAL - Cabinet de Gestion de Patrimoine à Metz
Monsieur JANOT Rémi	CTO Associé chez VASCO
Monsieur JEANNE-LE-ROUX Bertrand	Associé Gérant BJ4SUN
SAS CLIVEST, représentée par Monsieur CHAUFFOURIER Christophe	Associé Gérant et Consultant en Gestion du Patrimoine privé et professionnel
SAS ELUMY, représentée par Monsieur ORFEO Jérémy	Fondateur et CEO de Weelim
SASU MATTHIEU LOUVET S'INVESTIR, représentée par Monsieur LOUVET Matthieu	Fondateur et CEO de S'investir et S'investir Conseil
YARDENA PARTNERS, représentée par Madame PREVOST Marie-Isabelle	Expert Comptable

VIE DE LA SCPI ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE

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

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

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

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.

Après deux années marquées par la remontée brutale des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne et ses répercussions sur les valeurs immobilières, 2025 confirme l'amorce d'une normalisation. Le marché immobilier est entré dans une **phase de transition**, soutenue par des ajustements monétaires, mais toujours fragilisée par un contexte économique et géopolitique incertain (*Notaires de France*). Dans ce contexte, les corrections de prix opérées depuis 2022 ont créé des points d'entrée particulièrement attractifs pour les investisseurs sélectifs, précisément le positionnement de Darwin RE01.

Sur le segment de l'immobilier d'entreprise, le marché français de l'investissement totalise 13,7 milliards d'euros en 2025, en **hausse de 8 % par rapport à 2024**. Cette reprise s'accompagne d'une recomposition structurelle des allocations : les bureaux, bien que toujours dominants, ne représentent plus que 49 % des volumes investis, contre une moyenne de 65 % sur la dernière décennie. Cette baisse relative bénéficie aux autres classes d'actifs, notamment le commerce (21 % des volumes) et la logistique (21 % des volumes investis) (*Cushman & Wakefield*).

En effet, la **logistique continue de bénéficier d'une forte attractivité**, avec des valeurs locatives prime qui progressent régulièrement, portées par les transformations structurelles de modernisation des flux logistiques, le développement du commerce en ligne et l'intégration croissante des critères environnementaux (*JLL*). La logistique reste un pilier structurel de l'économie, soutenue par une demande d'occupation solide, même si les volumes d'investissement reculent temporairement.

Sur le commerce, Paris et l'Île-de-France concentrent les transactions les plus significatives, avec de très belles opérations dépassant les 300 millions d'euros signalant l'intérêt toujours présent d'investisseurs.

À l'échelle européenne, le marché de l'immobilier commercial européen a connu un premier semestre 2025 dynamique, avec une augmentation de la liquidité et une stabilisation des rendements prime. Les investisseurs deviennent de plus en plus sélectifs, privilégiant les actifs de haute qualité dans des emplacements stratégiques. L'Europe du Sud et les Pays-Bas se distinguent par des performances en hausse, tandis que les corrections de valeur ont été actées pour l'industriel et l'hôtellerie, favorisant une reprise des investissements.

Dans ce panorama européen, **l'Espagne s'impose comme l'un des marchés les plus vigoureux**. L'investissement international dans le secteur immobilier espagnol a enregistré une croissance de 39 % au premier trimestre 2025, consolidant l'attractivité du pays pour les acheteurs étrangers, portée par la stabilité juridique, la qualité de vie et la rentabilité du marché. Les rendements locatifs atteignent 5 à 7 % dans les grandes métropoles comme Madrid, Barcelone ou Valence, des performances nettement supérieures à celles observées en France (*Ashler & Manson*). Cette vitalité conforte pleinement notre choix d'y initier nos premiers investissements européens.

Sur le marché de la pierre-papier, le bilan publié par l'ASPIM et l'IEIF confirme une dynamique encourageante. Les SCPI diversifiées affichent la meilleure performance globale du marché à +6,3 % en 2025, avec un taux de distribution moyen de 6 %.

Dans ce contexte, les résultats de Darwin RE01 sur cette première année d'exercice pleine illustrent la pertinence de notre positionnement. Ils résultent d'une sélection rigoureuse d'actifs, d'une gestion active du portefeuille et d'une stratégie de diversification géographique mise en œuvre dès l'origine du fonds. Ces éléments constituent, selon nous, des facteurs de solidité pour la SCPI, sans que cela puisse constituer une garantie de performance future.

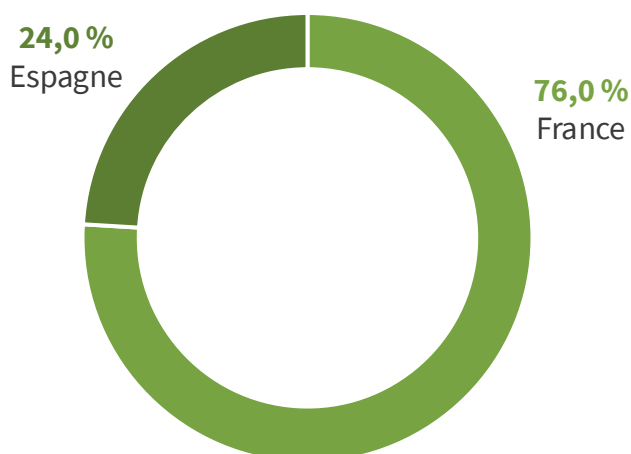
L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de la part de la société de gestion. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. * **Les performances passées ne préjugent pas des 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.

Nombre d'actifs	8	Durée moyenne d'engagement des locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB) ⁽¹⁾	2,92 ans
Surface du patrimoine	11 284 m ²	Taux d'Occupation Financier ⁽¹⁾	102,32 %*
Loyers encaissés sur la période (€ HT HC)	714 760€	Taux d'Occupation Physique ⁽¹⁾	100 %
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT) ⁽¹⁾	8,69 ans	Ratio d'endettement (LTV) ⁽¹⁾	22,72 %
Valeur vénale du patrimoine ⁽¹⁾	12,9 M€		

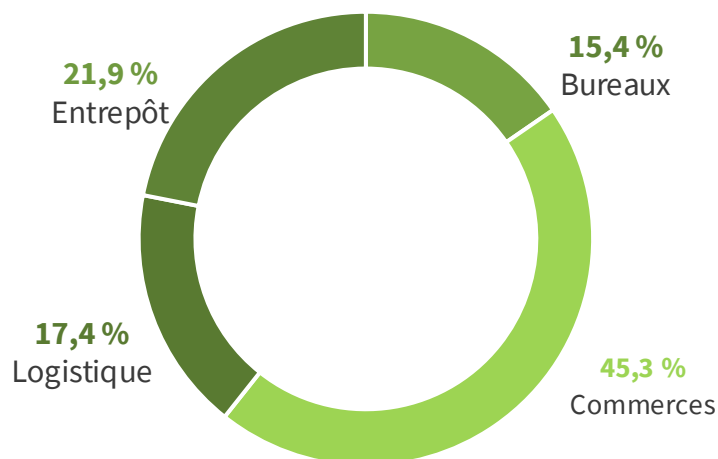
Répartition géographique

En pourcentage de valeur vénale au 31/12/25 ⁽¹⁾



Répartition typologique

En pourcentage de valeur vénale au 31/12/25 ⁽¹⁾



A fin 2026, notre ambition est d'avoir une répartition géographique de notre patrimoine à plus de 50% en Zone Euro.

Situation géographique de nos actifs à fin 2025 :



* Prorata de loyers négocié et récupéré sur l'actif de Sorigny au moment de l'acquisition, venant augmenter de fait le TOF de la SCPI.

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 73.

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.



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⁾	2,00 M€ ⁽¹⁾

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.

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 glossaire en page 73 / ⁽²⁾ : Hors Droits

Cet actif n'est pas représentatif de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

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.



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

Locataire	Actemium
Typologie	Local d'activité / Entrepôt
WALB ⁽¹⁾	4,2 ans
WALT ⁽¹⁾	8,2 ans
Taux de rendement AEM ⁽¹⁾	7,35
Montant de l'acquisition HD ⁽²⁾	1,97 M€ ⁽¹⁾

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 glossaire en page 73 / ⁽²⁾ : Hors Droits

Cet actif n'est pas représentatif de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

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 glossaire en page 73 / ⁽²⁾ : Hors Droits

Cet actif n'est pas représentatif de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

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, **9ème 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.

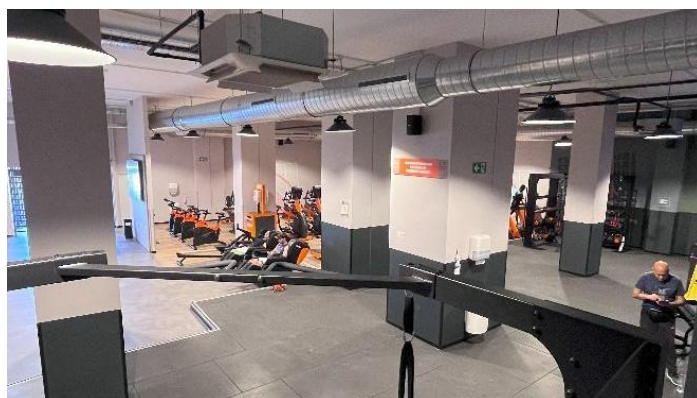
Le long de la N301, le bien bénéficie d'une **excellente visibilité** au sein d'un environnement **mixte résidentiel et commercial**, à proximité directe d'une zone regroupant de nombreuses enseignes internationales telles que Lidl, Family Cash, Burger King et McDonald's. La localisation est donc stratégique 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 glossaire en page 73 / ⁽²⁾ : Hors Droits

Cet actif n'est pas représentatif de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

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.

Pampelune Zizur Mayor (Espagne) – Acquisition d'un site occupé par TEDi

Deuxième acquisition européenne pour la SCPI réalisée le 30 septembre 2025 avec pour locataire TEDi



Locataire	TEDi Comercio S.L.U.
Typologie	Commerce
WALB ⁽¹⁾	1 an
WALT ⁽¹⁾	22 ans
Taux de rendement AEM ⁽¹⁾	7 % ⁽¹⁾
Montant de l'acquisition HD ⁽²⁾	1,15 M€ ⁽²⁾

Description de l'actif

Situé à Pampelune, capitale de la région de Navarre (Espagne), cet actif commercial constitue la deuxième acquisition espagnole de la SCPI Darwin RE01.

Le bien bénéficie d'un emplacement stratégique, à seulement 5 kilomètres du centre-ville, dans une zone mixte résidentielle et commerciale attenante à un retail park regroupant des enseignes de premier plan, assurant visibilité et fréquentation soutenue.

Le bâtiment, d'une surface locative de 851 m² en rez-de-chaussée, dispose d'une large façade commerciale et d'un accès direct au parking.

Livré brut, il a été aménagé par le locataire selon ses besoins. L'ensemble est intégré à une copropriété horizontale (7 lots indépendants), garantissant une gestion autonome.

Le locataire

L'actif est entièrement occupé par TEDi Comercio S.L.U., filiale espagnole du groupe allemand TEDi, acteur majeur du commerce non-alimentaire en Europe.

Le bail ferme de 25 ans, signé en 2022, est assorti d'un dépôt de garantie équivalent à deux mois de loyers.

Fondé en 2004, TEDi exploite plus de 3 200 magasins en

Europe, dont environ 250 en Espagne, et emploie plus de 30 000 collaborateurs. Son positionnement — offre large, prix accessibles et maillage territorial dense — en fait un locataire solide et pérenne pour Darwin RE01.

Commentaire de la société de gestion

Cette opération s'inscrit dans la stratégie de diversification géographique de la SCPI Darwin RE01, privilégiant des actifs commerciaux récents, loués à des enseignes solides sur des baux longs.

L'acquisition de ce second actif en Espagne renforce la présence de la SCPI sur le marché ibérique et illustre sa volonté de construire un portefeuille robuste et durable, fidèle à sa feuille de route d'investissement.



⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 73 / ⁽²⁾ : Hors Droits

Cet actif n'est pas représentatif de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.darwin-invest.com ou sur simple demande à la société de gestion.

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

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



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

Description de l'actif

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

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

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

Le bâtiment développe 1 138 m² de surface de plancher, répartis sur plusieurs niveaux, et est exclusivement dédié à un usage administratif.

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

Le locataire

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

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

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

Commentaire de la société de gestion

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

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

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

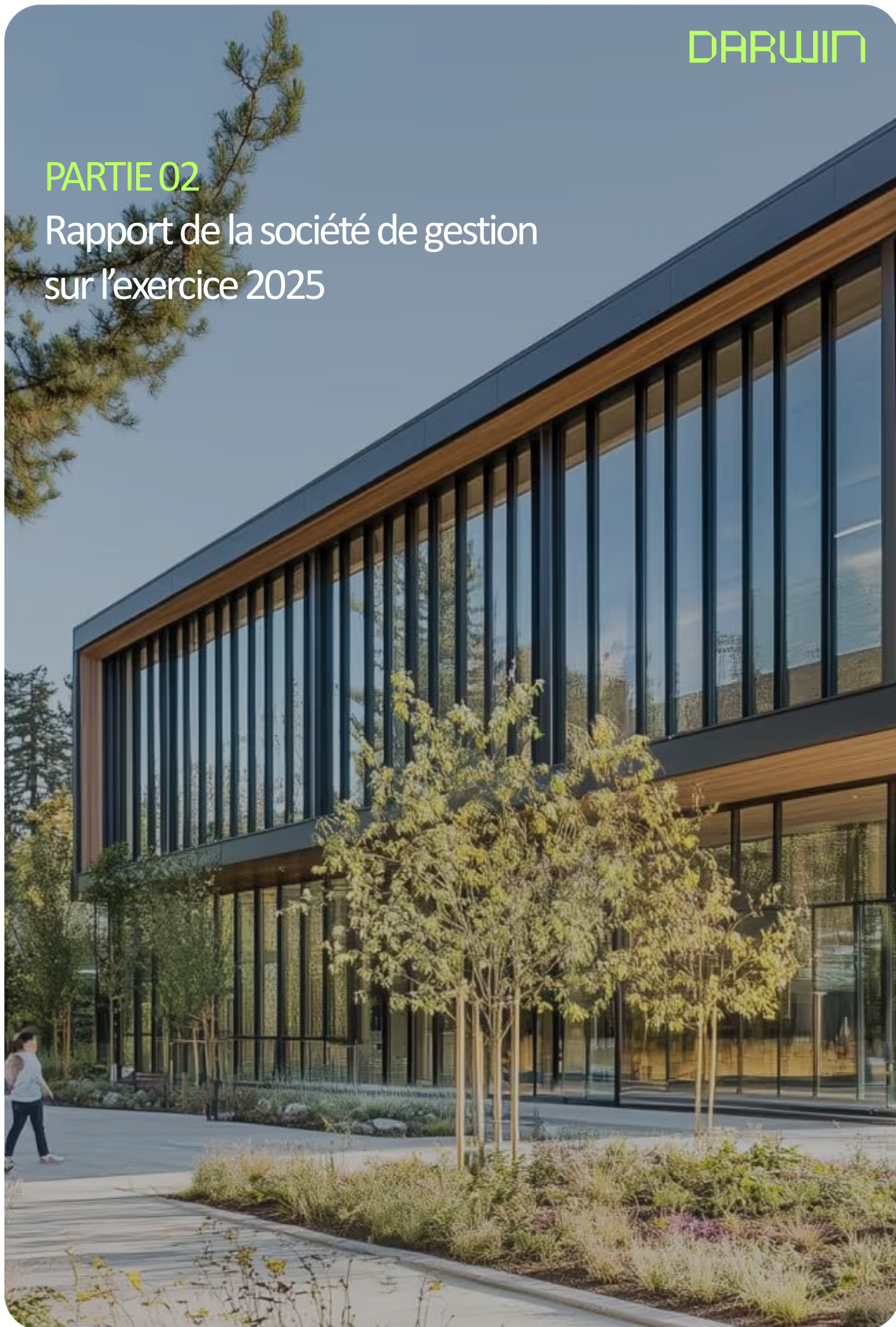
⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 73 / ⁽²⁾ : Hors Droits

Cet actif n'est pas représentatif de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

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.

PARTIE 02

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2025



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Évolution du capital

Pour rappel, la décimalisation des parts a été mise en place lors de l'Assemblée Générale statuant sur l'exercice clos le 31 décembre 2024. Ainsi, au cours de l'exercice 2025, 32 068,20 parts (dont 18 091 parts à 190€/part) ont été souscrites par 368 associés, soit une collecte brute de 6 232 729 €. Il n'y a eu un retrait de 21 parts, portant le nombre de parts définitif à 61 287 parts et la collecte nette à 6 228 865 €. Au 31 décembre 2025, le capital social ⁽¹⁾ s'établit à 9 193 079 €.

Année	Montant du capital social ⁽¹⁾ au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits par les associés, diminué des retraits (en €)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Prix d'entrée au 31 décembre (en € par part)	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (en €)
2024	4 386 000 €	5 376 610 €	29 240	143	200 (mais offre Fondateurs à 180€ et Sponsors à 190 €)	430 129
2025	9 193 079 €	6 228 865 €	61 287	511	200	498 618

Évolution du prix de la part

	2024	2025
Prix de souscription au 01/01/N	200 € (mais offre Fondateurs à 180€)	200 € (mais offre Sponsors à 190€)
Prix de souscription au 01/01/N+1	200 € (mais offre Sponsors à 190€)	202 €
Variation du prix de la part sur l'année (acquéreur, frais et droits inclus)	0 %	+1%

Du 1^{er} décembre 2024 au 31 mars 2025, une offre sponsors était proposée avec une part à 190,00 € au lieu de 200,00 € (valeur nominale à 150 € et prime d'émission de 40 €). Conformément à l'ASPIIM, cette offre ne peut être considérée comme le prix officiel de la part au 1^{er} janvier 2025.

Ainsi, le prix de souscription sur l'année 2025 s'est décomposé comme suit :

- Valeur nominale : 150,00 €
- Prime d'émission : 50,00 €

Pour rappel, la commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission, correspond à 9,6 % TTC du prix de souscription. Les parts portent jouissance au 1^{er} jour du 6^{ème} mois, ce qui correspond à la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme. Aucune souscription de parts ne peut être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 73.

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.

Taux de rendement interne ⁽¹⁾ (TRI)

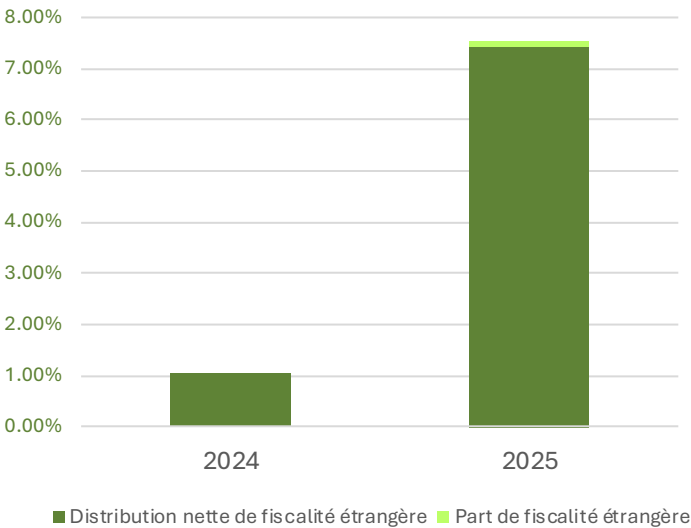
La performance à long terme de la SCPI est exprimée à l’aide du Taux de Rendement Interne (TRI) sur 8 ans. Calculé au 31 décembre 2025, ce taux est de 6,50 % à 8 ans.

Taux de distribution de la SCPI*

Le **taux de distribution**, calculé sur un prix de part à 200 €/part est de **7,54 %*** net de frais de gestion et brut de fiscalité pour une part détenue en pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2025. Pour rappel, la SCPI Darwin RE01 a un objectif cible de taux de distribution non garanti de 6 %.

	2024	2025
Prix de souscription au 01/01/N	200 €	200 €
Dividende brut ⁽¹⁾ (net de frais de gestion et brut de fiscalité) par part versé au titre de l’année	2,06 €	15,07 €
Dont montant par part de la fiscalité étrangère	0 €	2,10 €
Taux de distribution annuel brut avant fiscalité étrangère	1,03 %	7,54 %
Taux de distribution annuel net de fiscalité étrangère	1,03 %	7,43 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	0,01 €	0,0 €

Evolution du taux de distribution* au cours des derniers exercices



Pour rappel, le taux de distribution de 1,03% de 2024 a été réalisé sur l’activité du seul mois de décembre 2024.

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 73.

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.

Évolution du marché des parts

Le prix de retrait, égal au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription toutes taxes incluses, s'élève à 184,00 € par part au 31/12/2025.

La SCPI a enregistré une demande de retrait en 2025 pour 21 parts.

Année	Montant des parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation	Demande de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou des retraits	Rémunération hors taxes de la société de gestion sur les cessions ou retraits
2024	0 €	0 %	0	N/A	0 €
2025	3 864 €	0,03 %	0	10j	0 €

Pour rappel, les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu. Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1 février.

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à la valeur de retrait renseignée ci-dessus et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par la société de gestion.

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a également la possibilité de les céder directement, sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues. Enfin, à défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande.

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 73.

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.

Au 31/12/2025, la SCPI Darwin RE01 détient de manière directe 8 immeubles pour une surface totale de 11 284 m².

Acquisitions

Au cours de l'année 2025, la SCPI Darwin RE01 a procédé à l'acquisition de 6 immeubles, pour un montant de 9 550 000 euros hors droits. Ces acquisitions ont été réalisées en cohérence avec la politique d'investissement.

Adresse	Typologie d'actif	Année d'acquisition	Surface (en m²)	Prix hors frais, hors taxes et hors droits
695 chemin des luminaires - 71850 CHARNAY LES MACON	Locaux d'activité et bureaux	2024	738	900 000 €
5 rue de Sainte-Colombe - 89100 SAINT CLEMENT	Commerce	2024	1 239	1 420 000 €
Rue de Gravelle – 61200 ARGENTAN	Commerce	2025	2 215	2 000 000 €
1 Bordebure – 37250 SORIGNY	Locaux d'activité / Entrepôt logistique	2025	2 040	1 970 000 €
4 rue Claude Chappe – 35230 NOYAL RENNES	Entrepôt	2025	1 928	2 663 000 €
C. Cta. del Puente, 98 – 30500 MOLINA DE SEGURA, MURCIA	Commerce	2025	1 134	750 000 €
Parque Comercial Zizur Center, Calle Arrobia s/n – 31180 ZIZUR MAYOR	Commerce	2025	851	1 150 000 €
Carrer Ramon Castejón, numéros 3 et 5 – 25007 LLEIDA	Bureau	2025	1 138	1 017 000 €
			11 284	11 870 000 €

Cessions

Aucune cession d'actif n'a été réalisée sur l'année 2025.

Répartition du patrimoine (en superficie détenue)

Zone géographique	Bureaux	Commerces	Logistique / Entrepôt	Hôtellerie	Santé	Éducation	Total
France	6,54 %	30,61 %	35,17 %	-	-	-	72,32 %
Espagne	10,09 %	17,59 %	-	-	-	-	27,68 %
TOTAL	16,63 %	48,21 %	35,17 %	-	-	-	100 %

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.

Situation du patrimoine locatif en fin d'exercice

Nom	Adresse	Typologie d'actif	Date d'acquisition	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition hors droits	Droits et taxes	Valeurs d'expertise au 31/12/2025	Variation valeur / prix d'acquisition hors droits
MACON	695 chemin des lumières - 71850 CHARNAY LES MACON	Locaux d'activité et bureaux	13/12/2025	738	900 000 €	65 482 €	964 000 €	+ 7,11 %
SENS	5 rue de Sainte- Colombe - 89100 SAINT CLEMENT	Commerce	23/12/2025	1 239	1 420 000 €	32 445 €	1 510 000 €	+ 6,34 %
ARGENTAN	Rue de Gravelle – 61200 ARGENTAN	Commerce	13/02/2025	2 215	2 000 000 €	140 050 €	2 260 000 €	+13 %
SORIGNY	1 Bordebure – 37250 SORIGNY	Locaux d'activité / Entrepôt logistique	18/02/2025	2 040	1 970 000 €	116 600 €	2 250 000 €	+ 14,21 %
NOYAL RENNES	4 rue Claude Chappe – 35230 NOYAL	Entrepôt	27/06/2025	1 928	2 663 000 €	199 040 €	2 830 000 €	+ 6,27 %
MURCIA	C. Cta. del Puente, 98 30500 MOLINA DE SEGURA, MURCIA	Commerce	30/06/2025	1 134	750 000 €	22 534 €	818 000 €	+ 9,07 %
ZIZUR MAYOR	Parque Comercial Zizur Center, Calle Arrobia s/n – 31180 ZIZUR MAYOR	Commerce	30/09/2025	851	1 150 000 €	15 834 €	1 262 000 €	+ 9,74 %
LLEIDA	Carrer Ramon Castejón, números 3 et 5 – 25007 LLEIDA	Bureau	29/12/2025	1 138	1 017 000 €	46 200 €	1 025 000 €	+ 0,79 %
TOTAL				11 284	11 870 000 €	638 185 €	12 919 000 €	+ 8,84 %

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 patrimoine est composé de 11 284 m², loués à des locataires de premier plan.

Taux d'occupation et recettes locatives

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation physique (TOP) ⁽¹⁾ ressort à 100 %, et le taux d'occupation financier (TOF) ⁽¹⁾ à 102,32 % grâce à un prorata de loyers négocié et récupéré sur l'actif de Sorigny au moment de l'acquisition, venant augmenter de fait le TOF de la SCPI. Nous n'avons donc aucun local vacant, ni reçu de congé de locataire sur l'année 2025.

Sur l'année 2025, 714 760 € de loyers HT ont été encaissés.

Nous rappelons toutefois que les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

Durée moyenne des baux restant à courir

La durée moyenne des baux restants à courir traduit la capacité du patrimoine à générer des revenus potentiels sécurisés dans le temps. Elle est de 8,7 ans au 31/12/2025.

	31/12/2025
Durée moyenne ferme des baux restant à courir ⁽¹⁾ (WALB)	2,9 ans
Durée moyenne restante des baux à courir ⁽¹⁾ (WALT)	8,7 ans

Organisation en matière d'Asset Management et de Property Management

La gestion administrative et financière de la SCPI (Fund Management) est assurée par les équipes de Darwin Invest. Elle comprend notamment la définition et la mise en œuvre de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois et des ressources (incluant la perception des recettes et la distribution des bénéfices), ainsi que la structuration et le suivi des financements des actifs. Elle couvre également l'ensemble des obligations d'information à destination de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et des associés, notamment la préparation du rapport annuel de gestion et des différents documents d'information périodiques.

La gestion des actifs immobiliers (Asset Management) est également réalisée par les équipes de Darwin Invest. Elle recouvre la gestion locative du patrimoine (comprenant la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation et autres produits, le suivi des retards, ainsi que le paiement et la refacturation des charges aux locataires) et, plus généralement, l'ensemble des missions relevant de l'administration de biens et de la gestion d'immeubles. Elle inclut par ailleurs la définition et la mise en œuvre des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, ainsi que l'élaboration de leur stratégie de gestion, notamment à travers l'établissement et la mise à jour d'un plan de travaux pluriannuel sur cinq ans.

Darwin Invest délègue l'ensemble de la gestion locative du patrimoine en fonction de la localisation des actifs immobiliers :

- en France : WhiteBird
- en Espagne : Korzo

Au titre de l'intégralité de ces prestations, la société de gestion perçoit une commission de gestion de 12 % HT du montant (soit 14,4 % TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement, et des autres produits hors taxes encaissés par la SCPI. Toutefois, afin de favoriser le lancement du fonds et sa première année d'exercice, cette dernière a jugé opportun de renoncer à cette facturation.

À noter qu'en 2025, aucun Property Manager sélectionné n'a fait l'objet d'un conflit d'intérêts avec Darwin Invest.

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 73.

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.

La Provision pour Gros Entretien (PGE) correspond aux dépenses futures d'entretien significatif programmées, identifiées dans le cadre d'un plan pluriannuel établi à partir des audits techniques et énergétiques réalisés préalablement à l'acquisition des immeubles. Elle vise à éviter des charges trop lourdes et imprévues en répartissant ces coûts sur plusieurs années.

Elle couvre exclusivement les travaux de maintien en état des actifs, sans augmentation de valeur, sans prolongation de durée d'utilité et sans amélioration des performances au sens comptable.

Les travaux de nature immobilisable sont exclus du périmètre de la PGE et font l'objet d'une comptabilisation en immobilisations corporelles.

La PGE est évaluée chaque année, immeuble par immeuble, sur la base d'un plan quinquennal prévisionnel des travaux. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement à la durée restant à courir jusqu'à la réalisation des travaux.

La dotation aux provisions de l'exercice correspond à la variation de l'évaluation de la provision entre deux clôtures, après prise en compte des reprises intervenues au titre des travaux réalisés.

Une provision a bien été dotée au titre de l'année 2025 et sera revue sur l'année 2026 en fonction de travaux complémentaires qui pourraient être mis en place et des acquisitions futures.

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.

Les loyers et produits annexes se sont élevés à 714 760 €. Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 661 331 €. Avec un report à nouveau de 496 €, il a été décidé de verser l'intégralité du résultat distribuable soit 661 827 €, dont 583 572 en acomptes sur dividendes répartis par anticipation, et donc de ne pas reconstituer un report à nouveau.

Le résultat net par part en pleine jouissance et le dividende s'élèvent ainsi à 15,07 €/part.

Le **taux de distribution**, calculé sur un prix de part à 200 €/part est de **7,54 %** net de frais de gestion et brut de fiscalité, pour une part détenue en pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2025. Le taux de distribution net de fiscalité acquittée à l'étranger s'établit à 7,43 % pour 2025.

Résultat par part en pleine jouissance sur l'année*

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Montant (en € par part)	En % du total des revenus	Montant (en € par part)	En % du total des revenus
Nombre de parts au 31 décembre	61 287 parts	-	29 240 parts	-
Nombre de parts en jouissance sur l'année	43 917 parts	-	17 899 parts	-
PRODUITS				
Recettes locatives brutes	17,73	85,20 %	2,75	70,33 %
Produits financiers	0,70	3,36 %	1,16	29,67 %
Produits divers	2,38	11,46 %	-	-
Transfert de charges	-	-	-	-
TOTAL PRODUITS	20,81	100 %	3,91	100 %
CHARGES				
Commission de gestion	-	-	-	-
Autres frais de gestion	4,09	19,67 %	1,84	47,06 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-
Charges financières	1,43	6,89 %	-	-
Charges locatives non récupérables	0,22	1,07 %	-	-
Sous-total charges externes	5,75	27,63 %	1,84	47,06 %
Amortissements nets	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-
Sous-total charges internes	-	-	-	-
TOTAL CHARGES	5,75	27,63 %	1,84	47,06 %
RESULTAT COURANT	15,06	72,37 %	2,07	52,94 %
Résultat exceptionnel	-	-	-	-
Report à nouveau par part en jouissance avant distribution	0,01	0,05 %	-	-
RÉSULTAT DISTRIBUÉ BRUT	15,07	72,42 %	2,06	52,67 %
RÉSULTAT DISTRIBUÉ NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE	14,85	71,36 %	2,06	52,67 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance post-distribution	-	-	0,01	0,003 %

* Les données par part sont exprimées en euros, arrondies au centième près. Les écarts éventuels entre la somme des lignes et les totaux résultent exclusivement des arrondis.

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.

	31/12/2024	31/12/2025
Sommes non investies au 01/01/N	NA	2 244 900 €
+ Fonds collectés (collecte brute)	5 376 610 €	6 232 729 €
- Commission de souscription (HT)	430 129 €	498 618 €
- Retrait de parts	-	3 864 €
+ Cessions d'immeuble	-	-
+ Cessions de parts de sociétés immobilières	-	-
+ Plus et moins values sur cessions d'immeubles	-	-
- Acquisition d'immeubles	2 585 581 €	10 546 913 €
+ Dettes bancaires sur acquisition	-	2 800 000 €
- Acquisitions de parts de sociétés immobilières	-	-
- Commission d'acquisition des immobilisations (HT)	116 000 €	477 500 €
- Frais d'émission d'emprunt	-	14 304 €
= Sommes non investies à la clôture	2 244 900 €	- 263 570 €
Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la clôture précédente	58,25 %	103,11 %

Financement de la SCPI

Darwin RE01 peut recourir à l'endettement bancaire et non bancaire en vue de financer ses investissements dans la limite de 40 % de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble de Rennes, la SCPI a souscrit un prêt auprès de la banque Palatine d'un montant de 2 800 000€ le 27 juin 2025, 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. Ainsi, le ratio d'endettement ⁽¹⁾ de la SCPI au 31/12/2025 est de 22,72 %.

Information sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-6 du code du commerce, le tableau suivant présente la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2025	365 401	105 903	9 401	250 097	-
	2024	661 615	605 215	56 400	-	-
Dettes litigieuses	2025	-	-	-	-	-
	2024	-	-	-	-	-
TOTAL	2025	365 401	105 903	9 401	250 097	-
	2024	661 615	605 215	56 400	-	-

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 73.

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.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION a été nommée, en qualité d'expert, pour une durée de cinq années à compter de 2024. Elle a procédé fin 2025 à l'actualisation des valeurs des 8 immeubles détenus par la SCPI Darwin RE01 avec en mettant en œuvre deux méthodes :

- La méthode par comparaison, à partir de références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.
- La méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

Le patrimoine immobilier de Darwin RE01 a donc fait l'objet d'une analyse technique, financière, commerciale et prospective, permettant de planifier les arbitrages et de décider de la stratégie d'investissement du fonds. Les actions mises en œuvre, consécutives à cette analyse permettent d'assurer l'avenir de la SCPI en termes de distribution et de valorisation.

En conformité avec son contrat, l'expert réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations :

- de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, 5ème édition 2017 ;
- les normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) – 9ème édition 2020 ;
- les normes d'évaluation de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – Global Standards, effectifs au 31/01/2022 ;
- l'International Valuation Standard (IVS).

Au 31 décembre 2025 la valeur d'expertise globale des actifs détenus par la SCPI Darwin RE01 s'élève à 12 919 000 €, soit + 8,84 % par rapport au prix hors frais et droits d'acquisition.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs ci-dessous.

À noter que conformément à la réglementation, la méthodologie de calcul et son application ont été validées par le comité de valorisation de Darwin Invest, le Commissaire aux Comptes de la SCPI Darwin RE01 et par l'évaluateur AIFM externe de Darwin Invest.

Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majoré de la valeur nette des autres actifs.

	31/12/2024	31/12/2025	Variation en valeur	Variation en %
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	2 701 581 €	13 725 994 €	11 024 413 €	407,9 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 909 752 €	- 3 021 242 €	- 4 930 994 €	- 258,1 %
Valeur comptable	4 611 333 €	10 704 752 €	6 093 419 €	132,14 %
Valeur comptable par part	157,71 €	174,67 €	16,96 €	10,75 %

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.

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

	31/12/2024	31/12/2025	Variation en valeur	Variation en %
Valeur vénale des placements immobiliers incluant les titres de participation et les avances en compte courant	2 799 850 €	12 919 000 €	10 119 150 €	361,42 %
Valeur nette des autres actifs	1 909 752 €	- 3 021 242 €	- 4 930 994 €	- 258,1 %
Valeur de réalisation	4 709 602 €	9 897 758 €	5 188 156 €	110,16 %
Valeur de réalisation par part	161,07 €	161,50 €	0,43 €	0,27 %

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique (droits de mutation, frais de notaire, frais des brokers, frais de due diligence, commission d'acquisition...).

	31/12/2024	31/12/2025	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de réalisation	4 709 602 €	9 897 758 €	5 188 156 €	110,16 %
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	256 256 €	1 248 190 €	991 934 €	387,06 %
Commissions d'acquisition (HT)	116 000 €	593 500 €	477 500 €	411,64 %
Frais de mise en place des financements	-	29 962 €	29 962 €	NA
Commissions de souscription	430 129 €	928 747 €	498 618 €	115,91 %
Valeur de reconstitution	5 511 987 €	12 698 157 €	7 186 170 €	130,37 %
Valeur de reconstitution par part	188,51 €	207,19 €	18,68 €	9,91 %

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 73.

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.

Fiscalités des associés

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Il est précisé que la société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France. La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable en France et adresse en temps voulu un relevé individuel, disponible sur l'espace personnel de chaque associé.

En Europe, en vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels la SCPI Darwin RE01 vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés dans ces pays et les plus-values résultant de la cession de ces immeubles) sont généralement imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun des pays.

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

La valeur au 31/12/2025 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2025 est de 235,04 € pour les résidents fiscaux en France.

Pour les parts de la SCPI Darwin RE01 détenues par des investisseurs non-résidents fiscaux en France, la valeur au 31/12/2025 pouvant être retenue est de 177,21 €.

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.

Commissions

Conformément à la partie « 5. Politique des frais » de la note d'information de Darwin RE01, la société de gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires.

Au titre de l'exercice 2025, la société de gestion aura facturé 8 % HT de commission de souscription, soit un montant de 498 618 € HT (598 342 € TTC) au titre des souscriptions 2025, respectant les ratios présentés dans la note d'information du fonds. Ce montant est destiné à rémunérer la recherche de capitaux. La commission peut être versée partiellement ou en totalité aux distributeurs, conformément à la note d'information.

Au titre de l'exercice 2025, la société de gestion aura facturé 5 % HT des montants des acquisitions soit un montant de 477 500 € HT (573 000 € TTC) au titre des acquisitions 2025, respectant les ratios présentés dans la note d'information du fonds. Ce montant se décompose comme suit :

- dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble d'Argentan, 100 000 € HT ont été facturés ;
- dans celui de l'acquisition de l'immeuble de Sorigny, 98 500 € HT ont été facturés ;
- dans celui de l'acquisition de l'immeuble de Rennes Noyal, 133 150 € HT ont été facturés ;
- dans celui de l'acquisition de l'immeuble de Murcia, 37 500 € HT ont été facturés ;
- dans celui de l'acquisition de l'actif de Pampelune, 57 500 € HT ont été facturés ;
- dans celui de l'acquisition de l'actif de Lleida, 50 850 € HT ont été facturés.

Concernant la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux fixée à 5 % HT du montant des travaux de gros entretien et d'investissements réalisés, la société de gestion n'en a pas facturé au titre de l'exercice 2025.

Enfin, la société n'a pas facturé de commission de gestion au titre de l'exercice 2025. La note d'information permet à la société de gestion de facturer 12 % HT des produits perçus. Toutefois, afin de favoriser le lancement du fonds et sa première année d'exercice, cette dernière a jugé opportun de renoncer à cette facturation.

Politique de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein de Darwin Invest a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs de Darwin Invest, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2025, les rémunérations, fixes et variables, versées par Darwin Invest à l'ensemble du personnel identifié, soit 8 collaborateurs, se sont élevées à 357 736 € se décomposant en :

- 338 091 € bruts au titre des rémunérations fixes versé à l'ensemble du personnel identifié, soit 8 collaborateurs ;
- 19 645 € bruts au titre des rémunérations variables.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. Elle rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes.

La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable. Elle est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Darwin Invest à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité pour l'ensemble du personnel identifié (dirigeants responsables (au sens de l'AMF) de la société de gestion et gérants financiers).

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.

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), Darwin Invest est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne. Une organisation a donc été définie afin d'assurer l'exercice de ses activités de manière indépendante les unes des autres et dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

Pour se faire, Darwin Invest suit notamment :

- Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ;
- Le Code Monétaire et Financier ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM) dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

La gérance de la SCPI est assurée par Darwin Invest, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP20250019 en date du 23 juillet 2024. Darwin Invest est dotée d'un dispositif de contrôle interne qui a pour but de favoriser l'efficacité de l'entreprise grâce à la mise en place d'une organisation et de contrôles permettant un encadrement et une maîtrise raisonnée des risques encourus. Ce dispositif de contrôle interne et de conformité est supervisé par le Dirigeant-Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), qui a également la charge de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie, et est assisté du cabinet de conseil VERBEO.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de contrôle ainsi que des principales recommandations, aux organes de Direction de Darwin Invest.

Le dispositif de contrôle interne de Darwin Invest repose sur trois niveaux :

- Les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles au sein des différents services ;
- Les contrôles permanents de second niveau placés sont réalisés par le cabinet VERBEO ;
- Les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau sont réalisés par le cabinet VERBEO.

Le dispositif de contrôle interne au sein de Darwin Invest s'articule autour :

- Du respect de la réglementation concernant la communication financière de la société de gestion ;
- Du respect de la réglementation concernant la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- Du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- De l'organisation du processus de gestion ;
- Du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- De la mise en place de procédures de gestion du risque de liquidité
- Du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des Conseils de Surveillance pour la protection des investisseurs.

Information aux associés

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de la SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable sont données dans différents documents (bulletin trimestriel et semestriel, rapport annuel, site web).

Darwin Invest présente également ses travaux aux Conseils de Surveillance de la SCPI et la note d'information de la SCPI, remise lors de la souscription, détaille son fonctionnement.

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 Invest s'assure de manière permanente au travers des procédures opérationnelles et des politiques mises en place ainsi que des contrôles effectués dans le cadre du plan de contrôle annuel, du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM et portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Origine et provenance des fonds

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Darwin Invest reste vigilante sur l'origine, sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif de la SCPI qu'elle gère.

DISPOSITIF DE GESTION DES 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.

Risques liés à la gestion et à l'endettement : La gestion discrétionnaire peut conduire à des investissements moins performants. La SCPI peut être exposée aux fluctuations des taux d'intérêt et utiliser l'effet de levier, ce qui peut amplifier les gains comme les pertes. Une hausse des taux d'intérêt ou des difficultés de financement peuvent affecter la rentabilité.

Risque de durabilité : Les investissements peuvent être affectés par des événements environnementaux, sociaux ou de gouvernance (ESG). La SCPI étant classée article 8 selon la réglementation SFDR, elle intègre des critères ESG dans sa stratégie, mais reste exposée à des risques de durabilité.

En résumé, l'investissement en SCPI implique des risques financiers, immobiliers et de liquidité. Il est important d'évaluer ces éléments avant toute souscription.

La nature des instruments utilisés pour la gestion de fonds d'investissement par la société ne nécessite pas la mise en place d'une fonction spécifique et indépendante de contrôle des risques. Cependant, les risques liés à l'activité de la société sont bien analysés, évalués et suivis par la responsable non indépendante de la fonction de gestion des risques.

Ces risques sont principalement réglementaires, financiers, techniques, liés à la lutte anti-blanchiment, liés aux clients et relatifs aux actifs des véhicules gérés.

La société de gestion procède à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette. Elle cartographie ensuite ces risques c'est-à-dire qu'elle décrit pour chaque libellé de risque et en fonction du niveau de risque évalué, le dispositif mis en place au sein de la société de gestion pour prévenir la survenance des risques : procédure mise en place, organisation, contrôles, indicateurs d'alerte pour suivre et anticiper ces risques.

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 Invest applique notamment les réglementations européennes, françaises, du règlement général de l'AMF et du COMOFI pour identifier et gérer les conflits d'intérêts pouvant survenir lors de la gestion de ses fonds. Un conflit d'intérêts se manifeste lorsque les intérêts de la société, de ses collaborateurs ou de ses partenaires entrent en contradiction avec ceux des clients.

Pour prévenir ces situations, la société a mis en place une politique écrite adaptée à son activité, supervisée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dispositif repose sur l'identification des risques, la sensibilisation du personnel aux bonnes pratiques et la mise en œuvre de règles strictes. Une cartographie des conflits d'intérêts est tenue à jour pour recenser et prévenir les risques, tandis qu'un registre consigne les conflits avérés et les mesures prises pour les résoudre.

Les collaborateurs doivent respecter un Code de Déontologie et signaler toute situation problématique au RCCI, qui intervient pour assurer une gestion adéquate du conflit. En cas de risque persistant, les clients sont informés de manière transparente afin de prendre une décision éclairée.

Darwin Invest s'engage ainsi à garantir une gestion rigoureuse des conflits d'intérêts, assurant la protection des clients. Sa politique complète est accessible sur son site internet et disponible sur demande.

Ceci est un résumé de la « Politique de gestion des conflits d'intérêt » disponible sur le site internet de Darwin Invest, darwin-invest.com, rubrique « Mentions légales ».

Politique de confidentialité et de traitement des données

Darwin Invest s'engage à respecter le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) en assurant la protection des données personnelles de ses clients et collaborateurs. Toute collecte de données est précédée d'une information claire, et les traitements sont réalisés conformément aux obligations légales et aux principes de confidentialité et de sécurité.

Les données sont collectées pour gérer la relation d'affaires, remplir les obligations légales et permettre des analyses commerciales. Certains traitements reposent sur des obligations contractuelles ou l'intérêt légitime, tandis que d'autres nécessitent un consentement explicite. Les données inutilisées pendant trois ans sont supprimées.

Les durées de conservation varient selon la nature des données : trois ans pour la prospection commerciale, cinq ans après la fin de la relation contractuelle, et plus longtemps pour les obligations réglementaires comme la lutte contre le blanchiment. Une fois ces délais passés, les données sont anonymisées ou supprimées, sauf autorisation du client.

Les personnes concernées disposent de droits (accès, rectification, effacement, opposition, limitation, réclamation auprès de la CNIL) qu'elles peuvent exercer auprès du Délégué à la Protection des Données (DPD). Les données sont stockées en France ou dans l'UE et ne sont partagées qu'avec les employés habilités, partenaires, prestataires et autorités compétentes, sans transfert hors de l'UE.

Darwin Invest applique des mesures de sécurité strictes pour protéger les données (antivirus, pare-feu, surveillance réseau). En cas de violation présentant un risque, la CNIL est informée sous 72 heures.

Concernant les cookies, seuls ceux nécessaires au fonctionnement du site sont utilisés. Tout autre type de cookie requiert le consentement explicite de l'utilisateur.

Ceci est un résumé de la « Politique de traitements de données, RGPD et cookies » disponible sur le site internet de Darwin Invest, darwin-invest.com, rubrique « Mentions légales ».

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.

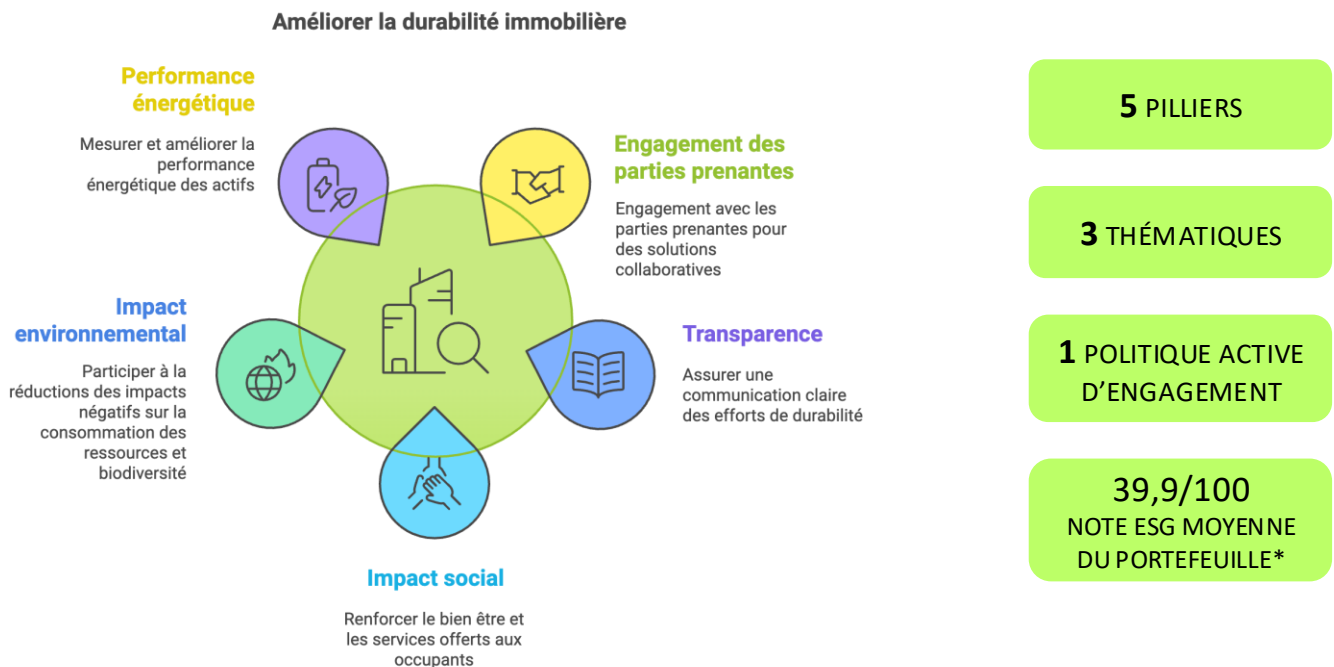
PARTIE 03

Rapport d'investissement socialement responsable

La SCPI Darwin RE01 a obtenu le label ISR le 17 janvier 2025 par l'AFNOR. La présente partie constitue le rapport ISR de l'exercice 2025, première année d'exercice pleine. Il documente l'état initial du portefeuille, les actions menées, les indicateurs de performance ESG et la trajectoire d'amélioration projetée jusqu'en 2027, fin du premier cycle ISR.

Dès sa création en 2024, DARWIN INVEST s'est fondée sur la mission de redéfinir les standards de l'investissement immobilier durable. DARWIN INVEST vise à maximiser la performance financière tout en intégrant des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie, avec un engagement à long terme en faveur de la durabilité environnementale et sociale de ses actifs.

NOTRE APPROCHE de l'ISR (Investissement Socialement Responsable)



* : La notation ESG globale du portefeuille est calculée sur la base des évaluations ESG des actifs pondérés par leur valeur d'acquisition.

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.



COMITÉ ISR SEMESTRIEL

Un Comité ISR semestriel assure :

- Suivi de la performances ESG des actifs et plans d'action ;
- Validation des données de reporting ;
- Veille réglementaire sur l'immobilier relative aux critères ESG et au label ISR.

Le RCCI contrôle annuellement la mise en œuvre des procédures ISR.

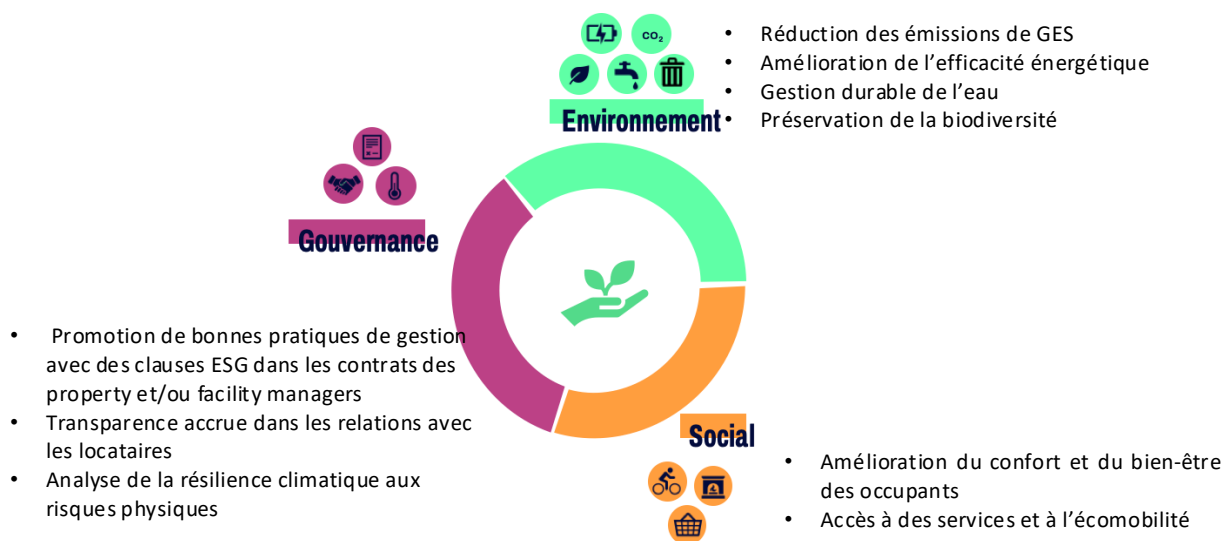
La mise en œuvre de la stratégie ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) chez Darwin est assurée par son équipe de gestion :

- **Oussama BOURHALEB**, Cofondateur et Président de Darwin Invest. Animé par une conviction profonde que l'usage détermine la valeur, Oussama a bâti son parcours au croisement de l'investissement et de l'exploitation immobilière. Fort d'une connaissance fine des enjeux locataires, il aborde l'actif immobilier sous l'angle de sa pérennité opérationnelle autant que financière. Avant de cofonder DARWIN INVEST, il a successivement créé et développé plusieurs projets entrepreneuriaux dans l'immobilier, forgeant une lecture terrain des cycles, des usages et des attentes des occupants.
- **Marine FOURÉ**, Directrice du Fund Management de la société de gestion. Elle a débuté sa carrière comme auditrice chez KPMG avant de rejoindre en 2019 les équipes d'ADVENIS REIM, où elle a occupé le poste de gérante de SCPI pendant 4 ans. Elle a acquis de l'expérience en fund management, en asset management, et a participé au processus d'acquisition des actifs. Avant de rejoindre DARWIN, elle a contribué au développement de la société de gestion Extea Capital et à la gestion de leur premier fonds SCI EXTEA NOVA LIFE qui a obtenu le label ISR.
- **Thomas SONNET**, Directeur des Investissements de la société de gestion. Il apporte à Darwin une expertise solide, grâce à ses 7 années d'expérience en société de gestion chez Victoires Haussmann et Eternam, avec toujours une vision long terme et durable pour les différentes classes d'actifs immobiliers dans lesquelles il investit.

Les membres de l'équipe de gestion sont en charge de l'analyse d'opportunité financière et de l'évaluation ESG des actifs. Ces équipes sont appuyées lors des phases de due diligences des actifs par des partenaires et auditeurs spécialisés sur les sujets de l'analyse des performances environnementales et sociales des actifs immobiliers.

NOS OBJECTIFS ESG

La SCPI Darwin RE01 s'est fixée comme objectif d'intégrer les thématiques suivantes dans la gestion de ses actifs immobiliers :



Ces critères sont intégrés lors des différentes phases de l'investissement : en phase amont (avant l'acquisition) et phase aval (gestion de l'actif). Le poids de chaque critère est adapté en fonction de la typologie d'actifs. En moyenne, les trois piliers sont pondérés comme suit :

- **Environnement : 44%**
- **Social : 33%**
- **Gouvernance : 23%.**

NOTRE DÉMARCHE

- **Éligibilité des actifs** : la société de gestion met en œuvre une **politique d'exclusion** à la fois sectorielle et normative dans l'acquisition ou la gestion d'un actif immobilier liée par sa nature, son activité, son locataire ou son usage. Cette exclusion intègre les secteurs liés à la production ou à la vente d'énergies fossiles fortement carbonées et énergies fossiles non conventionnelles, de tabac, de jeux d'argent, de divertissement pour adultes ou d'armement. Par ailleurs, elle exclut de ses locataires les sociétés ou organisations sanctionnées au niveau national ou international. Les secteurs et seuils d'exclusion sont détaillés dans la politique d'exclusion.
- **Construction d'un outil d'analyse ESG spécifique** aux actifs immobiliers ciblés par le fonds : la société de gestion a mis en place une grille d'analyse ESG en se basant sur des critères rigoureux et sur les exigences du label ISR. Les actifs sont évalués selon trois piliers : Environnement, Social et Gouvernance (ESG). Chaque actif détenu ou envisagé pour le portefeuille fait l'objet d'une notation ESG basée sur une grille qui pondère chaque critère en fonction des spécificités des actifs, leur typologie et leur localisation géographique.
- Pour renforcer son impact, la société adopte également une **politique d'engagement** avec ses parties prenantes internes et externes. Cette politique définit les modalités d'implication des équipes de gestion de DARWIN INVEST, ainsi que des locataires, gestionnaires et prestataires de travaux pour des actifs immobiliers.

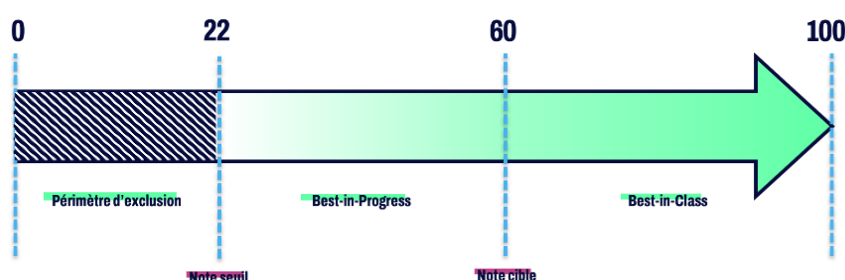
STRATÉGIE ESG DE LA SCPI



Acquisition :

Avant acquisition, les actifs font l'objet d'une analyse ESG systématique en complément de l'analyse financière, basée sur une grille d'évaluation de critères ESG quantitatifs et qualitatifs.

- **Les actifs qui n'atteignent pas la note seuil de 22/100 sont exclus du processus d'investissement** s'il n'y a pas d'amélioration notable de leur note dans les trois années suivant l'acquisition.
- Pour tout actif intégré dans la poche « **Best-in-progress** », (note comprise entre 22 et 60 points sur 100) la SCPI s'engage à réaliser dès l'année d'acquisition les travaux et plans d'actions nécessaires pour améliorer significativement sa note à moyen terme (3 ans).
- Pour tout actif intégré dans la poche « **Best-in-class** » (note supérieure ou égale à 60 points sur 100), la SCPI fera tous ses efforts pour maintenir à minima cette note.



NOTRE DÉMARCHE

Spécificités poche « Best-in-progress » :

Un objectif global est fixé pour la poche « Best in progress » à horizon 3 ans avec deux possibilités

- Soit améliorer la moyenne de la poche de plus de 20 points ou plus
- Soit atteindre la note cible ESG pour la moyenne de la poche (note supérieure ou égale à 60 points)

Pour contribuer à l'objectif de la poche, chaque actif doit avoir une note ESG cible définie et un plan d'action individuel associé et formalisé. Ces plans individuels doivent être cohérents avec l'objectif global de la poche. À l'issue des 3 ans, la moyenne ESG de la poche est évaluée

Ainsi, la performance ESG moyenne de la poche est pilotée et mesurée au niveau global. Les plans d'action de chaque actif contribuent quant à eux à l'objectif collectif.

Suivi des investissements pendant la période de détention :

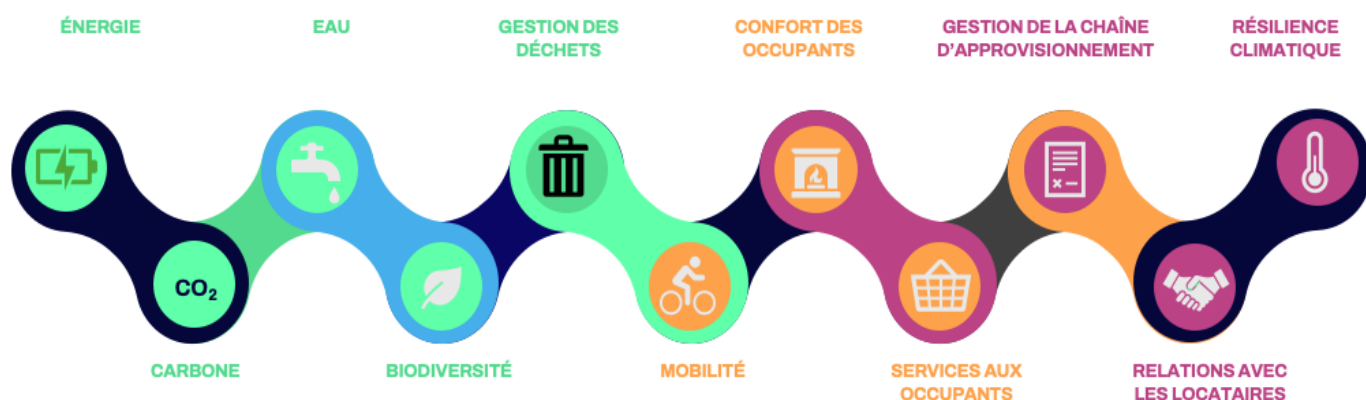
La SCPI s'engage à effectuer les travaux nécessaires dès l'année d'acquisition et aura une politique active de pilotage des plans d'action. Les résultats devront être mesurables et quantifiables dans l'année qui suit à l'acquisition.

Cession :

En phase de cession, la SCPI mettra à disposition un bilan des actions ESG mises en œuvre et des progressions réalisées pendant la période de détention.

NOS CRITÈRES ESG

Pour évaluer les actifs tout au long de leur cycle de vie, depuis la pré-acquisition à leur éventuelle cession, une grille d'évaluation ESG a été développée en collaboration avec le cabinet de conseil ETYO. Chaque investissement est analysé sur 32 critères quantitatifs et qualitatifs à travers les 11 thématiques suivantes :



La pondération des piliers varie selon la nature des actifs, avec une importance accrue pour l'environnement. Chaque actif reçoit une note sur 100 points.

Pilier	Éducation	Santé	Logistique Entrepôt	Commerce	Bureaux / Hôtellerie
Environnement	42 %	42 %	45 %	46 %	46 %
Social	38 %	38 %	30 %	27 %	27 %
Gouvernance	20 %	20 %	25 %	27 %	27 %

NOTRE POLITIQUE D'ENGAGEMENT

Les équipes de Darwin Invest s'engagent à dialoguer de façon régulière et rapprochée avec les principales parties prenantes de ses actifs sur les thématiques clefs du secteur immobilier telles que définies dans sa grille d'analyse ESG. Ce dialogue a pour objectif de comprendre les attentes et de mettre en place des actions pragmatiques pour y répondre, en cohérence avec le plan d'actions défini pour chaque actif après acquisition.



INITIATIVES DE PLACE

Membre de l'Association Professionnelle ASPIM



GESTIONNAIRES DE BIENS (Property/Facility Managers)

Part des contrats avec les property et/ou facility managers incluant des clauses ESG

Part des property et/ou facility managers audités sur le respect des clauses ESG au cours des 3 dernières années



PRESTATAIRES DE TRAVAUX

Part des contrats avec les prestataires de travaux incluant des clauses ESG

Part des prestataires de travaux* audités sur le respect des clauses ESG au cours des 3 dernières années.

*Pour les contrats de prestation d'une valeur égale ou supérieure à 50 000€.



EQUIPE INTERNE DE GESTION DARWIN INVEST

Part des membres de l'équipe de gestion ayant suivi une formation annuelle à l'ESG



LOCATAIRES

Part des baux intégrant une annexe environnementale

Part d'actifs où une enquête de satisfaction a été réalisée dans les douze derniers mois

Part d'actifs ayant mis en place des outils de communication au cours des 12 derniers mois pour sensibiliser les occupants à l'impact écologique et social du bâtiment

Indicateurs de suivi

ERRATUM NOTE ESG 2024

Les notes ESG publiées dans le rapport annuel 2024 pour les actifs de Mâcon et de Sens comportaient des erreurs. Le tableau ci-dessous présente les notes corrigées issues du tableau de bord ISR.

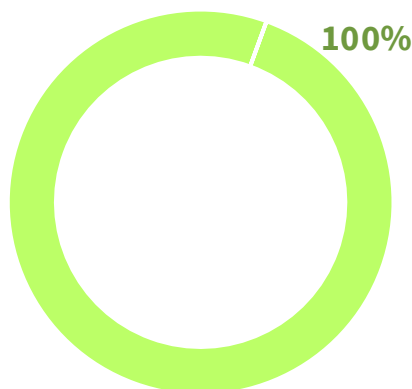
Actif	Locataire	Note publiée 2024	Note correcte 2024	Écart	Cause
Mâcon	Suez Eau France	42,8 / 100	42,2 / 100	- 0,6 pt	Arrondi corrigé
Sens	Promocash	45,1 / 100	37,8 / 100	- 7,3 pts	Recalcul critères

Mâcon : La note publiée (42,8/100) résultait d'un arrondi incorrect. Note exacte : 42,2/100. Écart mineur, poche Best-in-Progress inchangée.

Sens : La note publiée (45,1/100) intégrait par erreur des critères dont les justificatifs étaient erronés à l'acquisition. Note recalculée et auditée : 37,8/100. Poche Best-in-Progress et plans d'action inchangés.

RÉPARTITION DES ACTIFS PAR POCHE

En pourcentage de valeur vénale au 31/12/2025



- Best-in-Class
- Best-in-Progress

Note ESG moyenne de la poche **Best-in-class** sur 100

-

Note ESG moyenne de la poche **Best-in-progress** sur 100

39,9

Note ESG cible du portefeuille sur 100

60

Poche	Note moyenne acquisition	Note constatée 2025	Note projetée à 3 ans	Objectif fin cycle
Best-in-Progress (8 actifs)	41,3 / 100	39,9 / 100	68,3 / 100	≥ 60/100 ou +20 pts
Best-in-Class (0 actif)	—	—	—	—
Portefeuille global	41,3 / 100	39,9 / 100	68,3 / 100	≥ 60 / 100

Ce cycle ISR court de 2025 à 2027. L'objectif est d'atteindre a minima 60/100 ou progresser de plus de 20 points pour la poche Best-in-Progress. L'ensemble des actifs sont actuellement en poche Best-in-Progress. La grille a été repensée post-audit et les notes des actifs acquis durant l'année 2025 ont évolué. L'actif de Lleida a été acquis avec une note de 23,5 mais a été réévalué. Il a vu, post acquisition, sa note baisser à 18,5. Un plan d'action de mise en conformité est engagé dès 2026 et permettra une amélioration notable de la note de l'actif ans les trois années suivant son acquisition.

DÉTAIL DES NOTES PAR ACTIFS

Actif	Pays	Locataire	Poche	Note à l'acquisition			Note constatée fin 2025	Note cible à 3 ans
				Note pré-audit	Note post-audit	Date d'acquisition		
MACON	France	Suez Eau France	Best-in-Prog.	42.8	42.2	2024	42.2	62.2
SENS	France	Promocash	Best-in-Prog.	45.1	37.8	2024	37.8	72.3
ARGENTAN	France	Décathlon France	Best-in-Prog.	51.8	53.4	2025	53.4	71.5
SORIGNY	France	Actemium (VINCI)	Best-in-Prog.	39.0	41.0	2025	41.0	71.7
NOYAL RENNES	France	ENGIE Énergies Services	Best-in-Prog.	41.5	41.5	2025	41.5	77.1
MURCIA	Espagne	Basic Fit	Best-in-Prog.	38.8	33.0	2025	33.0	58.2
ZIZUR MAYOR	Espagne	TEDi Comercio S.L.U.	Best-in-Prog.	38.8	33.2	2025	33.2	58.4
LLEIDA	Espagne	Generalitat de Catalunya	Best-in-Prog.	23.5	18.5	2025	18.5	50.3

INDICATEURS D'IMPACT ISR

Conformément aux directives du Label ISR, 10 indicateurs d'impact sont intégrés dans la grille de notation et suivis annuellement. 2025 étant la première année complète du fonds et la première année du cycle ISR des actifs, les actions correctives démarrent en 2026. L'évolution entre les notes à l'acquisition et les notes constatées à fin 2025 est donc principalement due à une reprise de l'ensemble des grilles post-acquisition.

Pilier	Thématique	Indicateur	Typologie	Constatée 2025	Benchmark	Taux de couverture	Commentaire - Limite méthodologique
Energie	Énergie ★	Consommation énergétique moy. (kWhEF/m ² /an, tous fluides, pondérée par valeur vénale)	Bureau	70	114	48 %	Un seul des deux actifs bureaux couverts.
			Commerce	99	177	64 %	Deux des quatre actifs commerces couverts.
			Logistique	39	89	44 %	Un seul des deux actifs logistiques couverts.
Energie	Carbone ★	Émissions carbone moyennes (kgCO ₂ /m ² /an, scopes 1 et 2, pondérée par valeur vénale)	Bureau	5	14,1	48 %	Un seul des deux actifs bureaux couverts.
			Commerce	5	8,4	64 %	Deux des quatre actifs commerces couverts.
			Logistique	4	8,4	44 %	Un seul des deux actifs logistiques couverts.
Energie	Eau	Part des actifs suivant leur consommation d'eau		0 %	—	100 %	Pas de remontée de données concernant la consommation d'eau des actifs à date car aucun sous-compteur d'eau.
Energie	Biodiversité	Part des actifs avec un taux de végétalisation de la parcelle supérieur ou égal à 20%		74,1 %	—	74,8 %	Trois actifs disposent d'un taux de végétalisation > 20%. Trois actifs ne peuvent pas bénéficier de surface végétalisée.
Social	Mobilité	Nombre moyen de modalités de transports en commun disponibles à moins de 1 km		0,83	—	100 %	Deux actifs ne disposent pas d'au moins une modalité de transport à moins de 1km.
Social	Confort des occupants	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou du confort visuel		15,4 %	—	100 %	Six actifs ne sont pas couverts par des dispositifs d'amélioration de la qualité de l'air ou des dispositifs de confort visuel.
Social	Services aux occupants	Part des actifs équipés de services à proximité (restaurants et magasins)		100 %	—	100 %	L'ensemble des actifs disposent de services à proximité pour les occupants.
Gouvernance	Gestion de la chaîne appro.	Part des actifs dont les contrats avec les property et/ou facility managers incluent des clauses ESG		100 %	—	100 %	Les contrats signés avec les property et les facility managers incluent tous des clauses ESG.
Gouvernance	Relations locataires	Part des actifs pour lesquels une enquête de satisfaction a été administrée à plus de 50% des locataires		0 %	—	100 %	Les enquêtes satisfaction n'ont pas été menées auprès des locataires en 2025.
Gouvernance	Résilience climatique	Part des actifs faisant l'objet d'une étude de résilience climatique		76,0 %	—	100 %	Tous les actifs français ont bénéficié d'une étude de résilience climatique. Les études sont en cours pour les actifs espagnols.

★ Les indicateurs de surperformance, Énergie et Carbone, sont calculés à partir d'une note moyenne par typologie d'actifs et par pays, pondérée selon la valeur vénale des actifs et comparés aux benchmarks correspondant par typologie et par pays. Les données de benchmark utilisées proviennent des valeurs « Index ESG » de Deepki 2025 (données de consommation de 2024). Ces références sont actualisées à chaque nouvelle publication de rapport.

Les principales données manquantes concernent les actifs espagnols de Murcia, Pampelune et Lleida (actifs acquis au S2 2025) et dont les consommations énergétiques et carbone ne sont pas encore disponibles. La collecte des données est prévue pour le T1 2026.

BENCHMARKS DE RÉFÉRENCE

Indicateur	Catégorie d'actif	Référentiel utilisé	Valeur de base
Consommation énergétique (kWhEF/m²/an)	Bureau	Deepki 2025 (données de consommation de 2024)	114
	Commerce	Deepki 2025 (données de consommation de 2024)	177
	Logistique	Deepki 2025 (données de consommation de 2024)	89
Émissions carbone (kgCO ₂ /m²/an)	Bureau	Deepki 2025 (données de consommation de 2024)	14,1
	Commerce	Deepki 2025 (données de consommation de 2024)	8,4
	Logistique	Deepki 2025 (données de consommation de 2024)	8,4

ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

Darwin Invest a déployé une politique d'engagement structurée avec l'ensemble des parties prenantes : locataires, property/facility managers, prestataires de travaux et équipe de gestion. Le tout est suivi lors du Comité ISR tenu semestriellement.

Partie prenante	Indicateur de suivi	Résultat 2025	Objectif	Commentaire - Limite méthodologique
Locataires	Part des baux incluant une annexe environnementale	62 %	100 %	Plan d'action prévu au S2 2026
	Part des actifs avec enquête satisfaction > 50 % locataires	0 %	100 %	Plan d'action prévu au S2 2026
	Part des actifs avec outils de sensibilisation écologique	0 %	75 %	Plan d'action prévu au S2 2026
Property / Facility Managers	Part des contrats PM/FM incluant des clauses ESG	100 %	100 %	✓ NA
	Part des PM/FM audités sur clauses ESG (3 dernières années)	0 %	100 %	Audit des PM/FM en 2026
Prestataires travaux	Part des contrats travaux incluant clauses ESG (≥ 50 k€)	NA	100 %	✓ NA - La SCPI n'a pas réalisé de travaux sur ses actifs en 2026, ainsi sans contrat de travaux, aucune clause ESG n'a été incluse
	Part des prestataires audités sur clauses ESG	NA	100 %	✓ NA - La SCPI n'a pas réalisé de travaux sur ses actifs en 2026, aucun prestataire n'a été audité sur ses clauses ESG
Équipe de gestion	Part des membres ayant suivi une formation ESG annuelle	100 %	100 %	Trois formations ont eu lieu sur l'année 2025*

* Trois formations ont été suivies par les membres de Darwin au cours de l'année 2025 et ont été assurées par le cabinet ETO Green Insight. L'une sur les indicateurs de performance et les plans d'amélioration afin de maîtriser l'évaluation des actifs en phase de due diligence et post-acquisition sous le prisme des indicateurs ESG ; une autre sur les risques climatiques et les plans d'amélioration et enfin l'une sur la biodiversité, la gestion de l'eau et la gestion des déchets dans le secteur immobilier. Une autre formation avait été tenue en fin d'année 2024 sur les réglementations environnementales (Décret BACS, Décret Tertiaire, Loi LOM, APER etc).

ACTIONS D'ENGAGEMENT RÉALISÉES EN 2025

Les actions d'engagement réalisées en 2025 sont les suivantes :

- Annexes environnementales signées dans 100 % des baux commerciaux signés en 2025
- Intégration de clauses ESG dans 100 % des contrats property managers (WhiteBird France, Korzo Espagne)
- Études de résilience climatique Bat-ADAPT réalisées sur 5 des 8 actifs (76 % des actifs en valeur vénale)
- Formation ESG de 100 % des membres de l'équipe de gestion Darwin Invest
- Adhésion ASPIM maintenue, label ISR AFNOR valable jusqu'au 16/01/2028

OBJECTIFS D'ENGAGEMENT SUR TOUS LES ACTIFS 2026

Les objectifs d'engagement en 2026 valables pour l'ensemble des actifs sont les suivants :

- Lancement des enquêtes de satisfaction locataire sur l'ensemble du portefeuille
- Mise à disposition de supports de sensibilisation écologique pour les occupants
- Premier audit ESG des property managers WhiteBird et Korzo sur le respect des clauses ESG
- Collecte des données énergétiques et carbone pour les trois actifs espagnols

DÉTAIL DES ENGAGEMENTS PLUS SPÉCIFIQUES 2026 PAR ACTIF (par ordre décroissant de la valeur vénale)

Argentan – Loué par Décathlon

En plus des engagements indiqués ci-dessus, les engagements spécifiques pour l'actif d'Argentan en 2026 sont les suivants :

- Récupération des informations du système GTB installé sur place pour en récupérer la classe et contrôler la conformité
- Mise en place d'équipes hydro-économes
- Récupération du contrat d'énergie verte conclu avec le fournisseur d'énergie
- Contrôle de la gestion écologique des espaces verts par le locataire et son prestataire
- Récupération des informations sur le traitement des déchets triés sur site
- Suivi de la mise en place des stations IRVE sur site (bornes de recharge pour les véhicules électriques)
- Mise en place d'un plan d'action pour réduire au moins un des risques physiques liés au changement climatique identifiés lors des études de résilience climatique

Rennes Noyal – Loué par ENGIE Energies Services

En plus des engagements indiqués ci-dessus, les engagements spécifiques pour l'actif de Rennes en 2026 sont les suivants :

- Régulation de la ventilation et Relamping LED
- Mise en place d'un contrat d'énergie verte avec le fournisseur d'énergie
- Mise en place d'équipes hydro-économes
- Récupération des informations sur le traitement des déchets triés sur site
- Mise en place d'un plan d'action pour réduire au moins un des risques physiques liés au changement climatique identifiés lors des études de résilience climatique

Sorigny Tours – Occupé par Actemium (VINCI Energies)

En plus des engagements indiqués ci-dessus, les engagements spécifiques pour l'actif de Sorigny en 2026 sont les suivants :

- Mise en place d'un contrat d'énergie verte avec le fournisseur d'énergie
- Mise en place d'équipes hydro-économes
- Récupération des informations sur le traitement des déchets triés sur site
- Mise en place d'un plan d'action pour réduire au moins un des risques physiques liés au changement climatique identifiés lors des études de résilience climatique

Sens – Loué par Promocash (Groupe Carrefour)

En plus des engagements indiqués ci-dessus, les engagements spécifiques pour l'actif de Sens en 2026 sont les suivants :

- Réalisation d'un nouveau Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- Mise en place d'un contrat d'énergie verte avec le fournisseur d'énergie
- Mise en place d'équipes hydro-économes
- Contrôle de la gestion écologique des espaces verts par le locataire et son prestataire
- Récupération des informations sur le traitement des déchets triés sur site
- Installation d'occultants visuels en salle de repos pour améliorer le confort des occupants

Pampelune Zizur Mayor (Espagne) – Loué par TEDI

En plus des engagements indiqués ci-dessus, les engagements spécifiques pour l'actif de Pampelune en 2026 sont les suivants :

- Réalisation d'un nouveau Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- Mise en place d'un contrat d'énergie verte avec le fournisseur d'énergie
- Installation de sous-compteurs pour suivre la consommation d'énergie sur site
- Mise en place d'équipes hydro-économes
- Installation de rack à vélos
- Récupération des informations sur le traitement des déchets triés sur site

Lerida (Espagne) – Occupé par Generalitat de Catalunya

En plus des engagements indiqués ci-dessus, les engagements spécifiques pour l'actif de Lerida en 2026 sont les suivants :

- Réalisation d'un nouveau Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- Mise en place d'un contrat d'énergie verte avec le fournisseur d'énergie
- Récupération des informations sur le traitement des déchets triés sur site

Charnay-les-Mâcon – Loué par Suez Eau France

En plus des engagements indiqués ci-dessus, les engagements spécifiques pour l'actif de Charnay-les-Mâcon en 2026 sont les suivants :

- Mise en place d'un contrat d'énergie verte avec le fournisseur d'énergie
- Mise en place d'équipes hydro-économes
- Remplacement du système de climatisation et réalisation d'un nouveau Diagnostic de Performance énergétique
- Etude pour mise en place de bornes électriques sur site
- Installation d'un abri à vélos
- Récupération des informations sur le traitement des déchets triés sur site

Murcia (Espagne) – Loué par Basic Fit

En plus des engagements indiqués ci-dessus, les engagements spécifiques pour l'actif de Murcia en 2026 sont les suivants :

- Récupération du contrat d'énergie verte conclu avec le fournisseur d'énergie
- Installation de sous-compteurs pour suivre la consommation d'eau sur site
- Installation de détecteurs de fuite d'eau
- Récupération des fiches techniques des équipements hydro-économes présents sur site
- Installation de rack à vélos
- Récupération des informations sur le traitement des déchets triés sur site

LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS (PAR VALEUR VÉNALE)

Actif	Pays	Locataire	Val. vénale	Surface	Note constatée 2025	Poche	Cible à 3 ans
NOYAL RENNES	France	ENGIE Énergies Services	2 830 k€	1 928 m ²	41.5/100	Best-in-Progress	77.1/100
ARGENTAN	France	Décathlon France	2 260 k€	2 215 m ²	53.4/100	Best-in-Progress	71.5/100
SORIGNY	France	Actemium (VINCI Energies)	2 250 k€	2 040 m ²	41.0/100	Best-in-Progress	71.7/100
SENS	France	Promocash	1 510 k€	1 239 m ²	37.8/100	Best-in-Progress	72.3/100
ZIZUR MAYOR	Espagne	TEDi Comercio S.L.U.	1 262 k€	851 m ²	33.2/100	Best-in-Progress	58.4/100

LES 5 ACTIFS AYANT LES MEILLEURS NOTES

Actif	Pays	Locataire	Val. vénale	Surface	Note constatée 2025	Poche	Cible à 3 ans
ARGENTAN	France	Décathlon France	2 260 k€	2 215 m ²	53.4/100	Best-in-Progress	71.5/100
MACON	France	Suez Eau France	964 k€	738 m ²	42.2/100	Best-in-Progress	62.2/100
NOYAL RENNES	France	ENGIE Énergies Services	2 830 k€	1 928 m ²	41.5/100	Best-in-Progress	77.1/100
SORIGNY	France	Actemium (VINCI Energies)	2 250 k€	2 040 m ²	41.0/100	Best-in-Progress	71.7/100
SENS	France	Promocash	1 510 k€	1 239 m ²	37.8/100	Best-in-Progress	72.3/100

LES 5 ACTIFS AYANT LES NOTES LES PLUS BASSES

Actif	Pays	Locataire	Val. vénale	Surface	Note constatée 2025	Poche	Cible à 3 ans
LERIDA	Espagne	Generalitat de Catalunya	1 025 k€	1 138 m ²	18.5/100	Best-in-Progress	50.3/100
MURCIA	Espagne	Basic Fit	818 k€	1 134 m ²	33.0/100	Best-in-Progress	58.2/100
ZIZUR MAYOR	Espagne	TEDi Comercio S.L.U.	1 262 k€	851 m ²	33.2/100	Best-in-Progress	58.4/100
SENS	France	Promocash	1 510 k€	1 239 m ²	37.8/100	Best-in-Progress	72.3/100
SORIGNY	France	Actemium (VINCI Energies)	2 250 k€	2 040 m ²	41.0/100	Best-in-Progress	71.7/100

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dénomination du produit : Darwin RE01

Identifiant de l'entité juridique : FR001400SVR1

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ? 31/12/2025

☒ ☐ ☐ **Oui**

☐ ☒ ☒ **Non**

☐ Il a été réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental de : __ %**

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il a été réalisé des **investissements durables ayant un objectif social de : __ %**

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de __% d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds sont les suivantes :

- Caractéristiques environnementales : réduction des consommations énergétiques et des émissions de CO₂ avec le suivi et l'amélioration de la performance énergétique des actifs et la rénovation énergétique pour diminuer l'empreinte carbone des bâtiments ; l'optimisation de la gestion de l'eau et des déchets avec la mise en place de dispositifs pour limiter la consommation d'eau et la promotion du recyclage et de la réduction des déchets dans les immeubles.

- Caractéristiques sociales : mise en place de mesure de santé et de confort pour les occupants sur une sélection d'actifs comme l'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou l'accès à des espaces verts ; la promotion de solutions de mobilités douces et durables sur une sélection d'actifs.

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

Pour suivre la performance du fonds Darwin RE01 et des actifs qui le composent, Darwin Invest a mis en place une grille d'analyse ESG des actifs composée de 32 critères d'évaluation permettant de calculer le score ESG par immeuble. Le score ESG du fonds est obtenu en calculant la moyenne des scores pondérés selon la valeur vénale des actifs.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour suivre la performance du fonds Darwin RE01 et des actifs qui le composent, Darwin Invest a également mis en place un ensemble de 10 indicateurs de suivi de la performance ESG du fonds, couvrant les sujets E, S et G dans le cadre de sa labellisation ISR.

Ces indicateurs sont suivis de manière annuelle sur l'ensemble du portefeuille.

Les résultats de chaque indicateur proviennent des résultats obtenus sur chaque actif, pondérés selon la valeur vénale des actifs à la fin de la période.

Pilier	Thématique	Indicateur	Typologie	Constatée 2025	Benchmark	Taux de couverture*
Energie	Énergie ★	Consommation énergétique moy. (kWhEF/m ² /an, tous fluides, pondérée par valeur vénale)	Bureau	70	114	48 %
			Commerce	99	177	64 %
			Logistique	39	89	44 %
Energie	Carbone ★	Émissions carbone moyennes (kgCO ₂ /m ² /an, scopes 1 et 2, pondérée par valeur vénale)	Bureau	5	14,1	48 %
			Commerce	5	8,4	64 %
			Logistique	4	8,4	44 %
Energie	Eau	Part des actifs suivant leur consommation d'eau		0 %	—	100 %
Energie	Biodiversité	Part des actifs avec un taux de végétalisation de la parcelle supérieur ou égal à 20%		74,1 %	—	74,8 %
Social	Mobilité	Nombre moyen de modalités de transports en commun disponibles à moins de 1 km		0,83	—	100 %
Social	Confort des occupants	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou du confort visuel		15,4 %	—	100 %
Social	Services aux occupants	Part des actifs équipés de services à proximité (restaurants et magasins)		100 %	—	100 %
Gouvernance	Gestion de la chaîne appro.	Part des actifs dont les contrats avec les property et/ou facility managers incluent des clauses ESG		100 %	—	100 %
Gouvernance	Relations locataires	Part des actifs pour lesquels une enquête de satisfaction a été administrée à plus de 50% des locataires		0 %	—	100 %
Gouvernance	Résilience climatique	Part des actifs faisant l'objet d'une étude de résilience climatique		76,0 %	—	100 %

★ Les indicateurs de surperformance, Énergie et Carbone, sont calculés à partir d'une note moyenne par typologie d'actifs et par pays, pondérée selon la valeur vénale des actifs et comparés aux benchmarks correspondant par typologie et par pays. Les données de benchmark utilisées proviennent des valeurs « Index ESG » de Deepki 2025 (données de consommation de 2024). Ces références sont actualisées à chaque nouvelle publication de rapport.

... et par rapport aux périodes précédentes ?

La performance des indicateurs environnementaux 2024 n'est pas significative compte tenue de la date d'acquisition des actifs en décembre 2024.

Pilier	Thématique	Indicateur	Typologie	Constatée 2024	Benchmark	Taux de couverture*
Energie	Énergie ★	Consommation énergétique moy. (kWhEF/m²/an, tous fluides, pondérée par valeur vénale)	Bureau	70	134*	100 %
			Commerce	154	224**	100 %
Energie	Carbone ★	Émissions carbone moyennes (kgCO₂/m²/an, scopes 1 et 2, pondérée par valeur vénale)	Bureau	4	11*	100 %
			Commerce	8	14,2**	100 %
Energie	Eau	Part des actifs suivant leur consommation d'eau		0 %	—	100 %
Energie	Biodiversité	Part des actifs avec un taux de végétalisation de la parcelle supérieur ou égal à 20%		0 %	—	100 %
Social	Mobilité	Nombre moyen de modalités de transports en commun disponibles à moins de 1 km		1	—	100 %
Social	Confort des occupants	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou du confort visuel		39 %	—	100 %
Social	Services aux occupants	Part des actifs équipés de services à proximité (restaurants et magasins)		100 %	—	100 %
Gouvernance	Gestion de la chaîne appro.	Part des actifs dont les contrats avec les property et/ou facility managers incluent des clauses ESG		100 %	—	100 %
Gouvernance	Relations locataires	Part des actifs pour lesquels une enquête de satisfaction a été administrée à plus de 50% des locataires		0 %	—	100 %
Gouvernance	Résilience climatique	Part des actifs faisant l'objet d'une étude de résilience climatique		100 %	—	100 %

* : OID 2023 ; ** : Deepki 2023

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

La SCPI Darwin RE01 n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

La SCPI Darwin RE01 ne comprend pas d'investissement durable.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

NA

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme? Description détaillée :

NA

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le fonds a une approche d'investissement « Best in Progress » qui consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance sur 3 ans.

Bien que Darwin Invest prenne en compte les facteurs de durabilité dans ses décisions d'investissement, la société de gestion ne prend pas en compte les PAI, les données actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement pris en compte. A ce stade, Darwin Invest ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences.



La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : de la date du l'obtention de l'agrément AMF par le fonds le 19 novembre 2024 au 31 décembre 2025.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
NOYAL RENNES	Entrepôt	21,90 %	France
ARGENTAN	Commerce	17,49 %	France
SORIGNY	Locaux d'activité / Entrepôt logistique	17,42 %	France
SENS	Commerce	11,69 %	France
ZIZUR MAYOR	Commerce	9,77 %	Espagne

* Patrimoine rapporté à la valeur vénale au 31/12/2025



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La SCPI Darwin RE01 ne comprend pas d'investissement durable.

Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Investissements

#1 Alignés sur les caractéristiques E/S
100 %

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables – NA.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

En 2024, deux investissements ont été réalisés. L'un dans un actif immobilier de « local d'activité » avec un espace bureau et un espace entrepôt ; l'autre actif correspond à un commerce.

En 2025, un des investissements a été réalisé dans un commerce, un autre dans un « local d'activité / entrepôt logistique ». Ensuite, il y a eu un investissement dans un entrepôt, puis dans deux commerces en Espagne et enfin dans un immeuble de bureau lui aussi situé en Espagne.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Darwin RE01 ne comprend pas d'investissement durable.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

☐

Oui

☐

Dans le gaz fossile

☐

Dans l'énergie nucléaire

☒

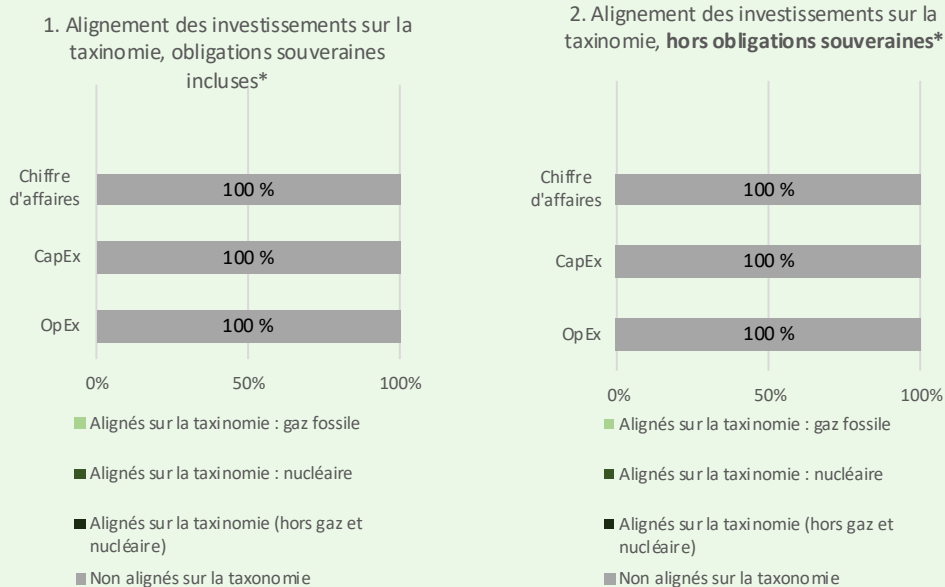
Non

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les **activités alignées sur la taxinomie** sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des **dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE du fonds est aujourd'hui publié à 0 %. Les modalités de calcul de l'alignement du fonds nécessitent aujourd'hui de s'appuyer sur des données réelles et non estimées. Cependant, il nous est à ce jour très compliqué d'obtenir cette donnée, ce qui contribue à ce taux d'alignement très faible.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Darwin RE01 ne comprend pas d'investissement durable.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI Darwin RE01 n'a pas fait d'investissements durables ayant un objectif social sur la période.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La SCPI Darwin RE01 se réserve la possibilité que 10 % de son portefeuille ne fasse pas l'objet d'une évaluation ESG, notamment pour des actifs récemment acquis ou en cours d'arbitrage.

Aucun investissement n'était inclus dans la catégorie « autres » sur la période.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Le fonds ayant été lancé le 19 novembre 2024 et sa labellisation ISR ayant été obtenue le 17 janvier 2025, peu de mesures ont pu être prises au cours de la période de référence, mais parmi celles-ci : des annexes environnementales ont été incluses dans 100 % des baux commerciaux signés en 2025 ; des clauses ESG ont été intégrées dans 100 % des contrats property managers (WhiteBird France, Korzo Espagne) ; des études de résilience climatique Bat-ADAPT ont été réalisées sur 5 des 8 actifs (76 % des actifs en valeur vénale) et des formations ESG ont été réalisées avec 100 % des membres de l'équipe de gestion Darwin Invest.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Le fonds n'utilise pas d'indice de référence.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

NA

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

NA

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

NA

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

NA

Avertissement :

Darwin Invest vous informe qu'elle a déployé ses meilleurs efforts pour vous fournir des informations en langage clair et compréhensible, exactes et mises à jour afin de vous permettre, en tant qu'investisseur, de comprendre au mieux la manière dont les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier sont prises en compte dans ses propres processus. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers du fonds tel que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur www.darwin-invest.com. Le label ISR de la SCPI Darwin RE01 a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à compter du 17/01/2025 et jusqu'au 16/01/2028. La SCPI est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure.

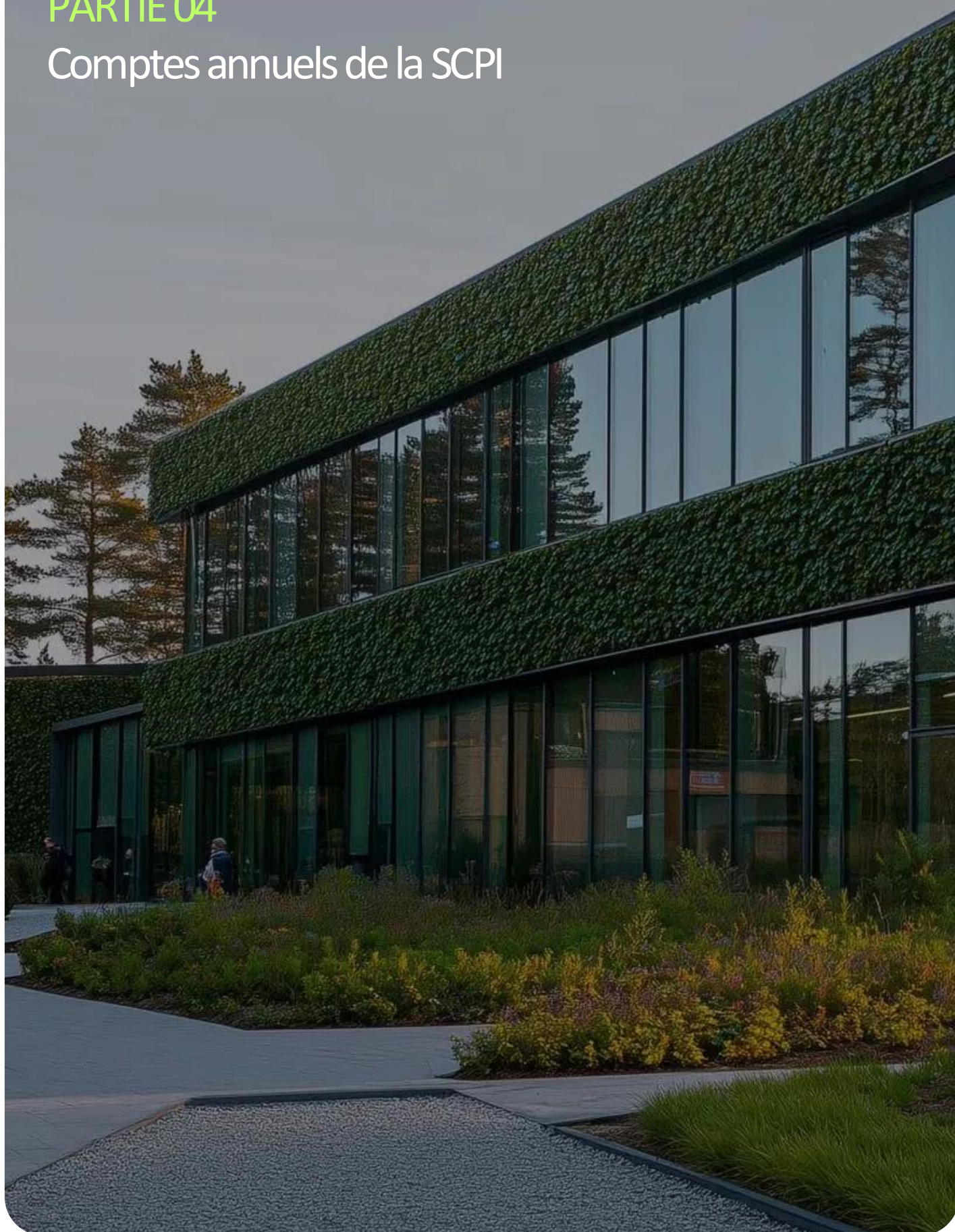
Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : www.lelabelisr.fr.

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.

PARTIE 04

Comptes annuels de la SCPI



ÉTAT DU PATRIMOINE

DARWIN

		Exercice 2025		Exercice 2024	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	13 634 464	12 919 000	2 361 731	2 460 000
	Immobilisation en cours	91 530	-	339 850	339 850
	Total	13 725 994	12 919 000	2 701 581	2 799 850
Charges à répartir	Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
	Total	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locatives	-	-	-	-
	Gros entretiens	- 594	- 594	-	-
	Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
	Total	- 594	- 594	-	-
Titres financiers contrôlés	Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
	Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
	Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
	Total	-	-	-	-
Total I		13 725 400	12 918 406	2 701 581	2 799 850
Immobilisations financières	Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
	Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
	Avances en comptes courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
	Avances en comptes courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
	Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
Total II		-	-	-	-
Autres actifs d'exploitation	Actifs immobilisés	-	-	-	-
	Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
	Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
	Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
	Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
Total		-	-	-	-
Créances	Locataires et comptes rattachés	51 383	51 383	783	783
	Autres créances	330 725	330 725	239 163	239 163
	Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Total		382 108	382 108	239 946	239 946
Valeurs de placements et disponibilités	Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
	Fonds de remboursement	-	-	-	-
	Autres disponibilités	430 065	430 065	2 453 692	2 453 692
Total		430 065	430 065	2 453 692	2 453 692
Total III		812 173	812 173	2 693 638	2 693 638
Dettes	Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
	Dettes financières	- 2 935 717	- 2 935 717	- 26 146	- 26 146
	Dettes d'exploitation	- 899 312	- 899 312	- 757 740	- 757 740
	Dettes diverses	-	-	-	-
	Total IV	- 3 835 029	- 3 835 029	- 783 886	- 783 886
Comptes de régularisations	Charges constatées d'avance	1 615	1 615	-	-
	Produits constatés d'avance	-	-	-	-
	Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-	-	-
Total V		1 615	1 615	-	-
Capitaux propres comptables		10 704 158		4 611 333	
Valeur estimée du patrimoine			9 897 165		4 709 602

		Situation d'ouverture	Affectation	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	4 386 000	4 807 079		9 193 079
	Capital en cours de souscription				
Total		4 386 000	4 807 079	-	9 193 079
Primes d'émission	Primes d'émission	990 610	1 421 786		2 412 396
	Primes d'émission en cours de souscription	-	-		-
	Prélèvement sur prime d'émission	- 802 385	- 514 535	337 348	- 979 572
Total		188 225	907 251	337 348	1 432 824
Ecart d'évaluation	Écart de réévaluation	-	-		-
	Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-		-
Total		-	-	-	-
Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable		-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles		-	-	-	-
Réserves		-	-	-	-
Report à nouveau		-	236	259	496
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	37 108	- 37 108	661 331	661 331
	Acompte sur distribution	-	- 583 572	-	- 583 572
Total		37 108	- 620 680	661 331	77 759
Total général		4 611 333	5 093 886	998 939	10 704 158

	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits immobiliers	Produits de l'activité immobilière	
	Loyers	714 760
	Charges facturées	63 709
	Produits de participations contrôlées	-
	Produits annexes	86 011
	Reprises de provisions pour créances locatives	-
	Transferts de charges immobilières	-
Total I – Produits immobiliers		864 480
Charges immobilières	Charges ayant leur contrepartie en produits	9 754
	Travaux de gros entretiens	-
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
	Dotations aux provisions pour gros entretiens	-
	Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
	Dotations aux provisions des créances locatives	-
	Autres charges immobilières	70 326
	Dépréciation des titres de participation contrôlés	-
Total II – Charges immobilières		80 080
Résultat de l'activité immobilière A = (I – II)		784 400
Autres produits d'exploitation	Reprises d'amortissements d'exploitation	-
	Reprises de provisions d'exploitation	-
	Transfert de charges d'exploitation	-
	Reprise de provision pour créances douteuses	-
	Autres produits	18 618
Total III – Autres produits d'exploitation		18 618
Autres charges d'exploitation	Rémunération de la société de gestion et honoraires de gestion gestionnaires	-
	Commission de souscription	-
	Frais d'acquisitions	-
	Diverses charges d'exploitation	108 534
	Dotation aux amortissements d'exploitation	-
	Dotation aux provisions d'exploitation	594
	Provisions pour créances douteuses	-
	Autres charges	278
Total IV - Autres charges d'exploitation		109 406
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (III – IV)		- 90 787

		Exercice 2025	Exercice 2024
Produits financiers	Dividendes des participations non contrôlées	-	-
	Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
	Autres produits financiers	30 687	20 731
	Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total V – Produits financiers		30 687	20 731
Charges financières	Charges d'intérêts des emprunts	62 969	-
	Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
	Autres charges financières	-	-
	Dépréciations	-	-
Total VI – Charges financières		62 969	-
Résultat financier C = (V – VI)		- 32 282	20 731
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels	-	-
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
Total VII – Produits exceptionnels		-	-
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles	-	-
	Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Total VIII – Produits exceptionnels		-	-
Résultat financier D = (VII – VIII)		-	-
Résultat net (A + B + C + D)		661 331	37 108

ÉVÈNEMENTS PRINCIPAUX DE L'EXERCICE

Faits significatifs

La capitalisation ⁽¹⁾ de l'exercice s'établit à 11 605 k€, qui se décompose comme suit :

- 9 193 k€ de capital social ⁽¹⁾, réparti en 61 287 actions de 150 € de valeur nominale
- 2 412 k€ de prime d'émission.

L'offre sponsors avec la part à 190 € s'est terminée au 31 mars 2025.

Au cours de l'année, la SCPI a acquis six immeubles, dont 3 en Espagne : l'immeuble d'ARGENTAN pour 2 259 k€, l'immeuble de SORIGNY pour 2 297 k€, l'immeuble de NOYAL RENNES pour 3 139 k€, l'immeuble de MURCIA (Espagne) pour 880 k€, l'immeuble de PAMPLONA ZIZUR MAYOR (Espagne) pour 1 284 k€ et l'immeuble de LLEIDA (Espagne) pour 1 164 k€.

Pour l'acquisition de l'immeuble de Rennes, DARWIN RE01 a souscrit un emprunt auprès de la banque Palatine de 2 800 k€ le 27/06/2025.

Enfin, la SCPI DARWIN RE01 a obtenu en janvier 2025 le label ISR (Investissement Socialement Responsable).

Changement de méthode

Les règlements ANC N°2022-06 et ANC N°2023-03 relatifs à la modernisation des états financiers, sont applicables de manière obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Cette première application constitue un changement de réglementation comptable.

Les dispositions des règlements ANC N°2022-06 et ANC N°2023-03 s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Changement de méthode à l'initiative de l'entité

La SCPI DARWIN RE01 a également décidé de modifier la comptabilisation des frais et commissions d'acquisition des immeubles. En effet, en 2024 les frais et commissions d'acquisitions étaient prélevés sur la prime d'émission. A partir de 2025, ces frais et commissions sont comptabilisés dans le coût d'acquisition de chaque immeuble.

Ce changement de méthode a été appliqué rétrospectivement à l'exercice 2024, ce qui a donné lieu à des corrections d'erreur pour les montants suivants :

- Un reclassement du compte « #10491- Prélèvement sur prime d'émission » au compte « #21301 – Immeuble Sens » a été effectué pour 153 445€, correspondant aux frais prélevés sur la prime d'émission en 2024.
- Un reclassement du compte « #10491- Prélèvement sur prime d'émission » au compte « #21302 – Immeuble Macon » a été effectué pour 164 482.27€, correspondant aux frais prélevés sur la prime d'émission en 2024.
- Un reclassement du compte « #10491- Prélèvement sur prime d'émission » au compte « #21304 – Immeuble Sorigny » a été effectué pour 12 100€, correspondant aux frais prélevés sur la prime d'émission en 2024.

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 73.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions d'acquisitions ont été immobilisés en coûts d'acquisition. Les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputées sur la prime d'émission.

Événements post-clôture

Au 1er janvier 2026, la SCPI Darwin RE01 a augmenté son prix de part de 1%, passant de 200€ à 202€.

Engagements hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions – SCPI non concernée
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux – SCPI non concernée
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers) – SCPI non concernée
- Garantie bancaire : un cautionnement a été mis en place pour garantir aux associés « publics » de la SCPI le remboursement du montant du prix d'émission, prime d'émission comprise, des parts dont ils sont titulaires, si les souscriptions recueillies auprès du public, entre le 1^{er} décembre 2025 et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts. Cette garantie bancaire a été levée le 06 février 2025.

INFORMATIONS RELATIVES À L'ÉTAT PATRIMONIAL ET AUX CAPITAUX PROPRES

Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

- Valeurs bilantielles : il s'agit de la quote-part de versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir le prix de revient du programme immobilier.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession espérable, évalué par un expert immobilier en 2025, la valeur retenue correspond à la valeur en l'état de réhabilitation.

Terrains et constructions locatives

Ce poste correspond à la valeur du foncier des 8 programmes immobiliers :

- Acquisition le 13/12/2025 de l'immeuble de Mâcon ;
- Acquisition le 23/12/2025 de l'immeuble de Sens ;
- Acquisition le 13/02/2025 de l'immeuble d'Argentan ;
- Acquisition le 18/02/2025 de l'immeuble de Sorigny ;
- Acquisition le 27/06/2025 de l'immeuble de Rennes ;
- Acquisition le 30/06/2025 de l'immeuble de Murcia ;
- Acquisition le 30/09/2025 de l'immeuble de Pamplona ;
- Acquisition le 29/12/2025 de l'immeuble de Lleida.

	Exercice 2024		Exercice 2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Sens	1 444 k€	1 500 k€	1 613 k€	1 510 k€
Mâcon	918 k€	960 k€	1 090 k€	964 k€
Argentan	0 k€	0 k€	2 259 k€	2 260 k€
Sorigny	0 k€	0 k€	2 297 k€	2 250 k€
Rennes	0 k€	0 k€	3 139 k€	2 830 k€
Murcia	0 k€	0 k€	880 k€	818 k€
Pamplona	0 k€	0 k€	1 284 k€	1 262 k€
Lleida	0 k€	0 k€	1 164 k€	1 025 k€
TOTAL	2 362 k€	2 460 k€	13 726 k€	12 919 k€

(1) : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 73.

	N-1	Entrées	Sorties	N
Immobilisations incorporelles	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Terrains et constructions locatives	2 362 k€	11 273 k€	0 k€	13 634 k€
Immobilisations en cours	340 k€	101 k€	349 k€	92 k€
Immobilisations corporelles d'exploitation	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Immobilisations financières	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
TOTAL	2 702 k€	11 373 k€	349 k€	13 726 k€

Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours s'élèvent à 91 530 € au 31/12/2025. Elles correspondent à des factures non encore reçues sur l'immeuble suivant :

- Immeuble de Lleida : 91 530 €.

Locataires et comptes rattachés

Les créances locataires sont constituées par :

	A moins d'1 an	A plus d'1 an	TOTAL
TOTAL	51 k€	0 k€	51 k€
Locataires	38 k€	0 k€	38 k€
Locataires factures à établir	13 k€	0 k€	13 k€
Locataires douteux	0 k€	0 k€	0 k€
Dépréciation des créances clients	0 k€	0 k€	0 k€

Une provision pour dépréciation (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées, au cas par cas pour leur montant HT après déduction du dépôt de garantie. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % de la créance HT. En 2025, aucune provision pour créances douteuses n'a été comptabilisée.

Autres créances

	A moins d'1 an	A plus d'1 an	TOTAL
TOTAL	331 k€	0 k€	331 k€
Dont fournisseurs débiteurs	90 k€	0 k€	90 k€
Dont créances fiscales	136 k€	0 k€	136 k€
Dont comptes courants	2 k€	0 k€	2 k€
Dont décomptes de notaires non soldés	0 k€	0 k€	0 k€
Dont produits à recevoir	0 k€	0 k€	0 k€
Dont autres créances	103 k€	0 k€	103 k€

Elles sont constituées par :

DETTE FINANCIÈRES	A moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Dépôts et cautionnements reçus des locataires	0 k€	0 k€	134 k€	134 k€
Comptes courants	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Associés dividendes à payer	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Intérêts courus à payer	1 k€	0 k€	0 k€	1 k€
Dettes financières	0 k€	0 k€	2 800 k€	2 800 k€
TOTAL	1 k€	0 k€	2 934 k€	2 936 k€

DETTE D'EXPLOITATION	A moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Dont dettes fournisseurs	365 k€	0 k€	0 k€	365 k€
Dont fournisseurs factures non parvenues	227 k€	0 k€	0 k€	227 k€
Dont clients créditeurs	19 k€	0 k€	0 k€	19 k€
Dont dettes fiscales	22 k€	0 k€	0 k€	22 k€
Dont autres dettes	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
TOTAL	632 k€	0 k€	0 k€	632 k€

DETTE DIVERSES	A moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Dont décomptes de notaires non soldés	267 k€	0 k€	0 k€	267 k€
Dont charges à payer	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
TOTAL	267 k€	0 k€	0 k€	267 k€

Détails des emprunts

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	A moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe	0 €	0 €	2 800 k€	2 800 k€
Emprunts amortissables	0 €	0 €	0 €	0 €
Emprunts « in fine »	0 €	0 €	2 800 k€	2 800 k€
Emprunts à taux variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Emprunts amortissables	0 €	0 €	0 €	0 €
Emprunts « in fine »	0 €	0 €	0 €	0 €

Valeurs de placement et disponibilités

Au 31/12/2025, les disponibilités de la société sont réparties comme suit :

- Disponibilités en banque : 426 k€
- Intérêts courus à recevoir : 4 k€

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 73.

Le capital social ⁽¹⁾ est composé de 61 287 parts de 150 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part	TOTAL
TOTAL	61 287	150	9 193 079 €
Fondateurs	17 899	150	2 684 850 €
Hors Fondateurs	43 388	150	6 508 229 €

Tableaux des capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	4 386 k€	4 807 k€	0 k€	9 193 k€
Prime d'émission	991 k€	1 422 k€	0 k€	2 412 k€
Autres réserves + / - values de cession	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Prélèvement sur primes d'émission	- 802 k€	0 k€	177 k€	- 980 k€
Report à nouveau	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Résultat	37 k€	661 k€	37 k€	661 k€
Acomptes sur dividendes répartis par anticipation	0 k€	- 584 k€	0 k€	- 584 k€
TOTAL	4 611 k€	6 307 k€	214 k€	10 704 k€

Prélèvements sur primes d'émission

La totalité des commissions de souscriptions de la société de gestion a été imputée sur la prime d'émission. La décomposition de la prime d'émission est la suivante :

	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Primes d'émission 2024	991 k€	
Commission de souscription 2024		430 k€
Primes d'émission 2025	1 422 k€	
Commission de souscription 2025		499 k€
Frais d'établissement de la SCPI		35 k€
Frais acquisition des immeubles non acquis en 2025		16 k€
Solde de la prime d'émission à fin 2025	1 433 k€	

Provisions

	N-1	Dotation	Reprise	N
Provision pour gros entretien	0 k€	0,6 k€	0 k€	0,6 k€
TOTAL	0 k€	0,6 k€	0 k€	0,6 k€

Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice au 31 décembre 2025 ressort à 661 331,08 €.

Produits

	Sens	Macon	Argentan	Sorigny	Rennes	Murcia	Pamplona	Lleida	TOTAL
Loyers	105 k€	90 k€	156 k€	160 k€	151 k€	31 k€	21 k€	1 k€	715 k€
Charges locatives	26 k€	6 k€	0 k€	12 k€	19 k€	0 k€	0 k€	0 k€	62 k€

Reprises de provision	0 k€
Transferts de charges	0 k€
FAE solde charges locatives	1,4 k€

Charges immobilières

On distingue :

Les charges et taxes récupérables sur les locataires	
Dont charges récupérables	10 k€
Dont taxes récupérables	0 k€
TOTAL	10 k€

Les charges d'entretien du patrimoine non récupérables	
TOTAL	0 k€

Les gros travaux et réparations	
TOTAL	0 k€

Les dotations aux provisions pour créances locatives	
TOTAL	0 k€

Les dotations aux provisions pour gros travaux	
TOTAL	0 k€

Le poste « autres charges immobilières »	
Dont charges non récupérables	30 k€
Dont taxes non récupérables	40 k€
TOTAL	70 k€

Conformément aux statuts de la SCPI la société de gestion perçoit 12% HT des produits locatifs encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI. En 2025, la société de gestion a décidé de ne pas facturer ses honoraires de gestion.

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit au crédit du compte de charge « Prélèvement prime émission commission souscription ».

Les commissions de souscriptions s'élèvent à 499 k€ HT en 2025.

Les commissions d'acquisition sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet intégralement ajoutés au coût d'acquisition des immeubles.

Les commissions d'acquisition s'élèvent 478 k€ HT en 2025.

Les honoraires et frais d'acquisition sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit au crédit du compte de charge « Prélèvement prime émission honoraires et frais acquisition ».

Les honoraires et frais d'acquisition, comptabilisés en charges d'exploitation s'élèvent 16 k€ en 2025.

Les diverses charges d'exploitation, soit 108,5 k€ en 2025, sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité (40,9 k€) des frais dépositaires (9,7 k€), d'honoraires de commissariat aux comptes (27 k€), des honoraires d'expertise immobilière (12,6 k€), des honoraires juridiques (7,4 k€), ainsi que divers frais de banques (7,7 k€).

Résultat financier de la société

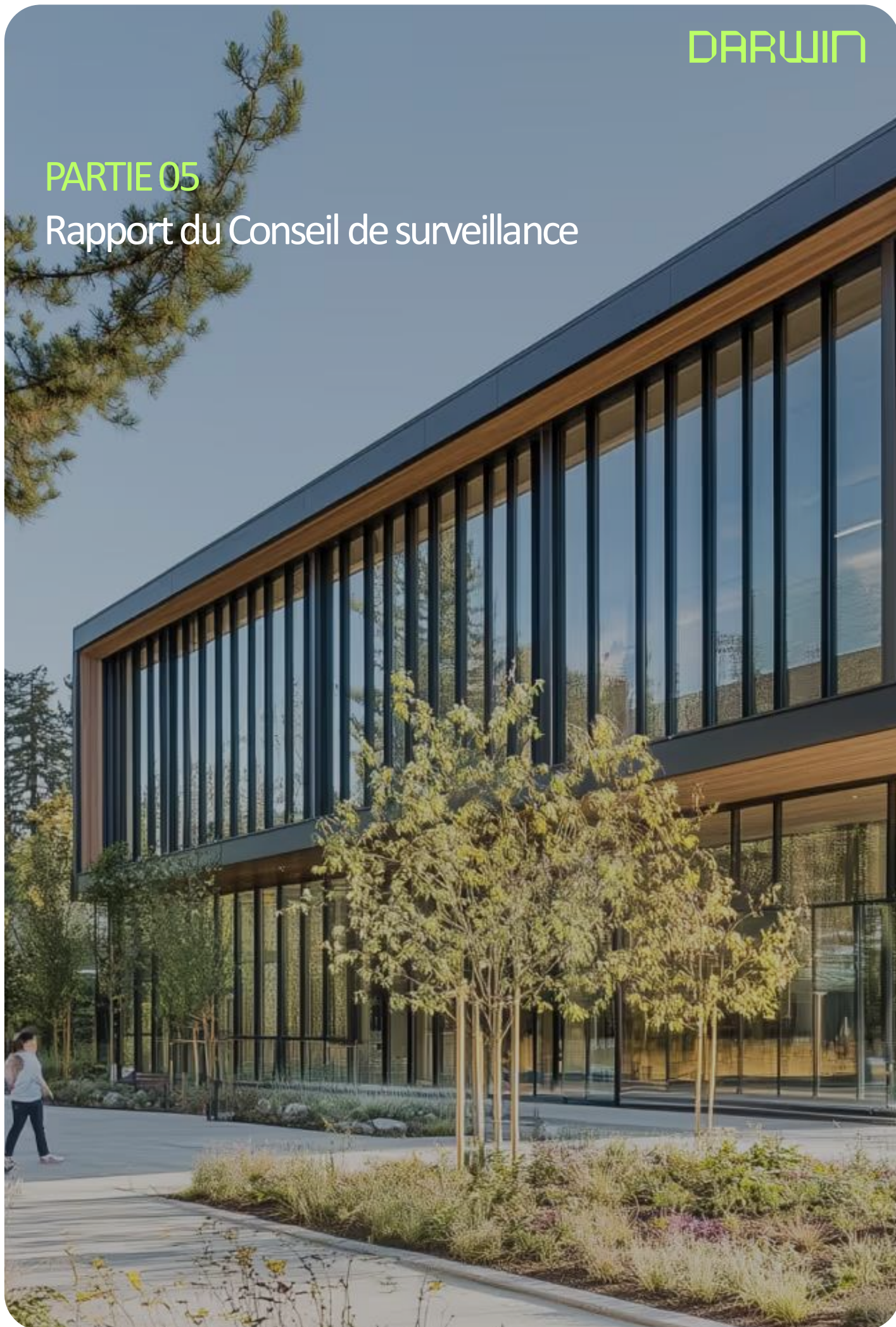
Au 31/12/2025, le résultat financier s'élève à -32,3 k€, composé exclusivement des produits financiers et des charges d'intérêts de l'emprunt.

Résultat exceptionnel de la société

Néant.

PARTIE 05

Rapport du Conseil de surveillance



Mesdames, Messieurs,

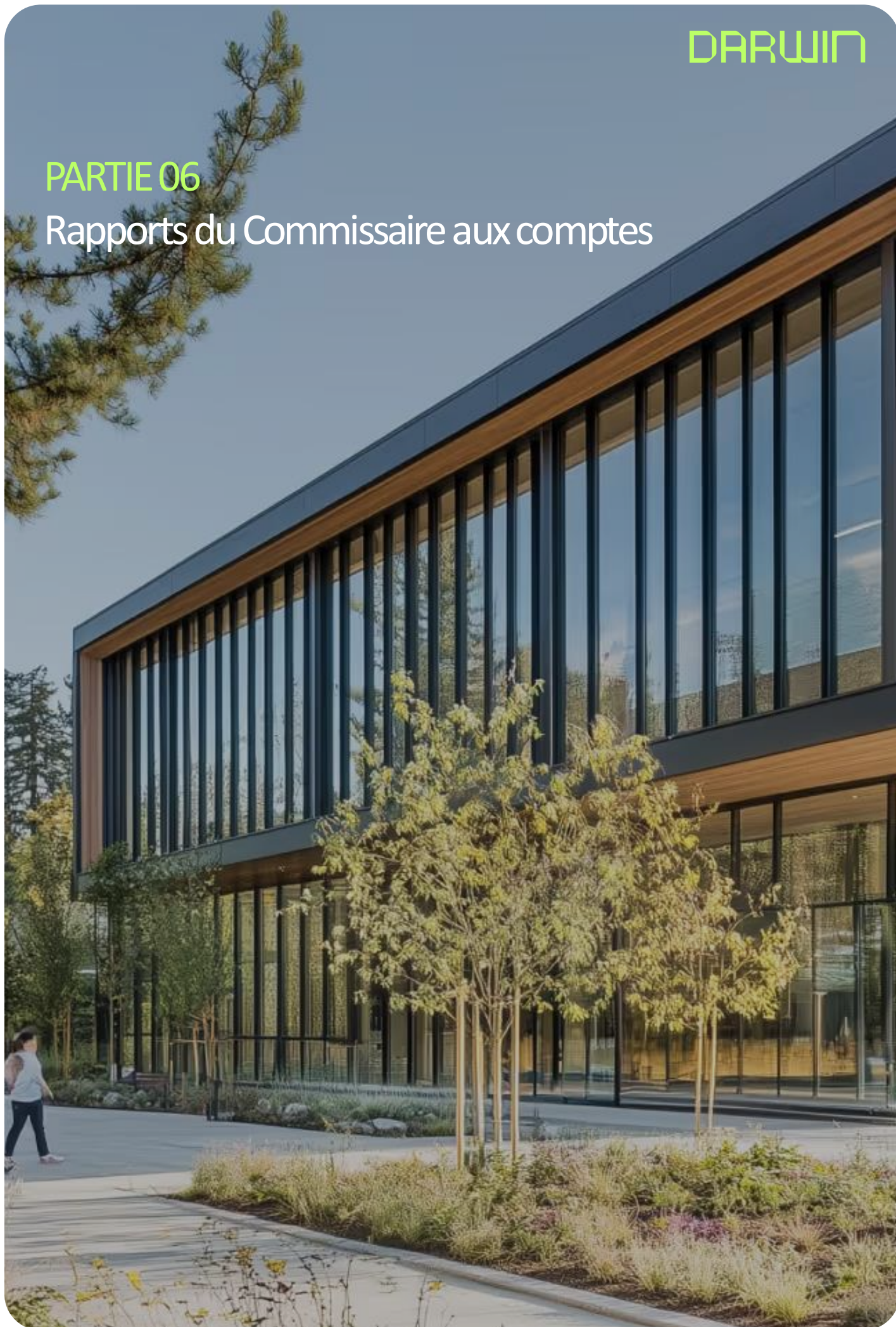
A rédiger à la suite du Conseil de Surveillance sur la clôture des comptes 2025.

A rédiger à la suite du Conseil de Surveillance sur la clôture des comptes 2025.

Pour le Conseil de Surveillance,
Romain D'Agnano, Président du Conseil de Surveillance.

PARTIE 06

Rapports du Commissaire aux comptes



Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier DARWIN RE01,

1. Opinion

XXX

2. Fondement de l'opinion

XXX

3. Justification des appréciations

XXX

4. Vérifications spécifiques

XXX

5. Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

XXX

DARWIN

6. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

XXX

Fait à Paris, le XX 2026

Le commissaire aux comptes
BM&A
Marie-Cécile Moinier

Exercice clos le 31 décembre 2025

Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier à capital variable, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice.

Conformément au chapitre 5. POLITIQUE DE FRAIS de la note d'information de la SCPI DARWIN R01 visée par l'AMF le 19 novembre 2024 sous le numéro SCPI n°24-27, DARWIN INVEST fournit les services de gestion suivants à DARWIN R01 et est rémunérée comme suit :

Objet	Rémunération	Rémunération versée en 2025
Commission de souscription	Maximum 8% HT, soit 9,60% TTC du montant de la souscription.	498 618,34 € HT
Commission de cession des parts	La société de gestion a décidé que cette commission serait nulle (0%).	0 €
Commission de gestion	12,00% HT, soit 14,40% TTC maximum au taux de TVA applicable au 1er janvier 2025 des produits locatifs encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI.	0 € La société de gestion a décidé de ne pas utiliser ce droit au titre des loyers perçus en 2025.
Commission de cession d'actifs	2,50% HT (soit 3% TTC) quel que soit le montant de l'actif cédé, qu'il soit détenu directement ou indirectement.	0€ Il n'y a pas eu de cession d'actif au cours de l'exercice.

Par ailleurs, la société de gestion de la SCPI, DARWIN INVEST, perçoit une commission d'acquisition d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, d'un montant dégressif en fonction du montant de l'acquisition variant de 5,00% HT (soit 6,00% TTC) maximum à 1,00% HT (soit 1,20% TTC) minimum selon le barème suivant :

Tranche acquisition (€ hors droits)	Commission acquisition (% HT)	Rémunération versée en 2025
De 0 € à 4.999.999 €	5,00 %	477 500 € HT
De 5 M€ à 9.999.999 €	3,50 %	
De 10 M€ à 14.999.999 €	2,00 %	
De 15 M€ à 19.999.999 €	1,50 %	
> 20 M€	1,00 %	

PARTIE 07

Projet de résolutions



Les associés de la SCPI Darwin RE01 seront appelés à voter sur le projet de résolutions à titre ordinaire suivant :

Première résolution – L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution – L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Troisième résolution – L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

Quatrième résolution – L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution – L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025 de la manière suivante :

Exercice 2025	Total (en €)	Par part en jouissance (en €)
Résultat net	661 331	15,06
Report à nouveau N-1	496	0,01
Total à affecter	661 827	15,07
Dividende brut ⁽¹⁾	661 827	15,07
Dividende net de fiscalité étrangère ⁽¹⁾	651 977	14,85
Report à nouveau ⁽¹⁾ après affectation	0	0

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2025 s'élève à 15,07 euros.

Sixième résolution — L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

En €	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable ⁽¹⁾	10 704 752	174,67
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	9 897 758	161,50
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	12 698 157	207,19

Septième résolution — L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

Huitième résolution – L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale extraordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 73.

PARTIE 08

Glossaire

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 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

Ratio d'endettement (LTV : Loan To Value) : C'est le taux d'endettement de la SCPI dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier, en rapportant le montant total des financements bancaires du fonds à la valeur totale de son patrimoine.

Taux de rendement AEM : le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Il n'est pas garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraires du broker).

Taux de rendement interne (TRI) : Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (8 ans ici) en tenant compte à la fois du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux d'occupation physique (TOP) : Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La surface cumulée 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.